

278 Edición



La Lonja
El gremio inmobiliario

MERCADO INMOBILIARIO COLOMBIANO

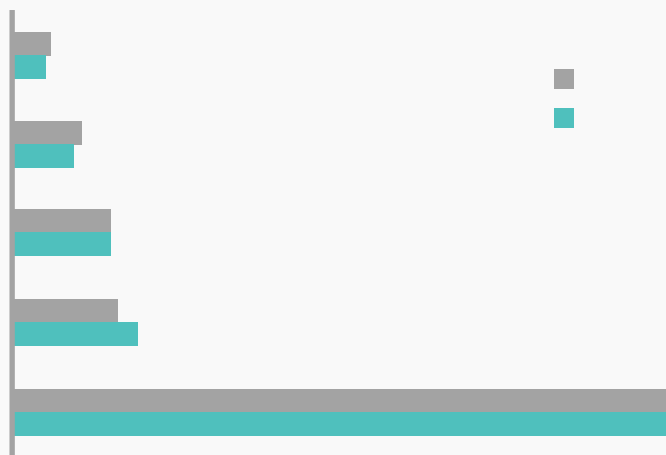


MERCADO INMOBILIARIO COLOMBIANO

El sector inmobiliario colombiano ha exhibido durante todo el 2025 indicadores positivos, que responden a un contexto económico favorable: bajas tasas de interés para crédito hipotecario, inflación controlada y fuerte crecimiento del consumo de los hogares. Estos factores han impactado de manera positiva al sector, permitiendo un consolidado de 353 mil negocios inmobiliarios en el primer semestre del año, 113 mil viviendas nuevas vendidas en el acumulado a septiembre y reducciones en los tiempos necesarios para vender y arrendar una vivienda. De esta manera, se espera que el 2025 continúe como un año de consolidación de la actividad inmobiliaria en Colombia.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS

Gracias a las bajas tasas de interés para crédito hipotecario y la buena percepción que tiene la propiedad raíz como alternativa de inversión segura y rentable, durante el primer semestre de este año se realizaron en Colombia 353.209 operaciones de compraventa, una cifra muy similar a la registrada durante el primer semestre del año pasado, de ellas 65.764 se llevaron a cabo en Bogotá, 51.755 en Antioquia, 31.848 en el Valle del Cauca y 17.114 en el departamento del Atlántico, lo que permite prever que este año culminará con 710 mil negocios de propiedad raíz en el país, una cifra cercana a los niveles históricos registrados en los últimos diez años en el país.

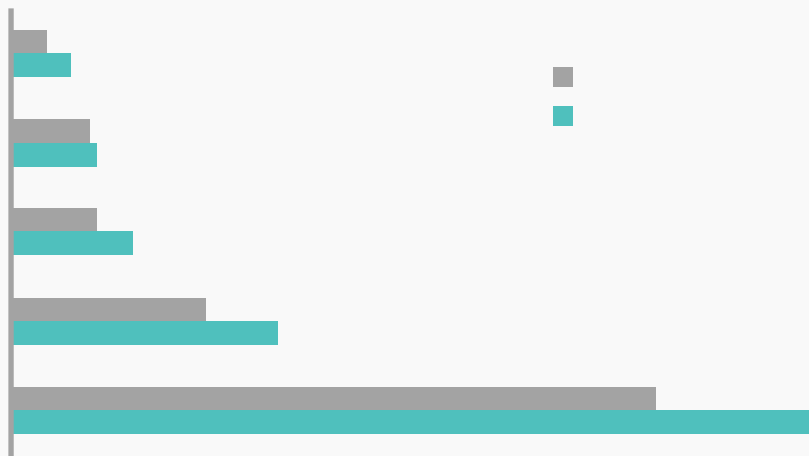


Fuente: SNR.

Procesó: Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

VENTAS DE VIVIENDA NUEVA

Algo similar ocurrió entre enero y septiembre de este año con la venta de vivienda nueva: En este período se comercializaron en el país **113.073** viviendas nuevas y lotes en nuevos proyectos de parcelación, un **25%** superior de lo observado el año inmediatamente anterior, como consecuencia principalmente de la notoria reducción de la inflación y de las tasas de interés para crédito hipotecario, pero también como consecuencia de la fuerte caída en las ventas de vivienda nueva registradas hace dos años. Del total de unidades vendidas, **65.039** unidades correspondieron a Vivienda de Interés Social, un **18%** superiores a las observadas el año anterior.



Fuente: Galería Inmobiliaria
Procesó: Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

BOGOTÁ

De acuerdo con Galería Inmobiliaria, en la capital del país y los municipios aledaños entre enero y septiembre de este año se vendieron **37.339** nuevas viviendas y lotes en nuevos proyectos de parcelación, un **37%** más que lo registrado el año inmediatamente anterior. Las mayores ventas se observaron en el norte de la ciudad, en zonas como Córdoba, Mazuren, Guaymaral o Colinas de Suba, en donde se comercializaron **6.811** viviendas nuevas, seguida por el centro de la ciudad con **5.627** unidades y el occidente de la ciudad con **5.590** viviendas comercializadas.

VALLE DE ABURRÁ

En el Valle de Aburrá, oriente y occidente cercano se comercializaron **16.896** unidades de vivienda nueva. Al igual que en ocasiones anteriores, el municipio con mayor cantidad de viviendas comercializadas en el departamento fue Medellín con **4.676** unidades, seguido por **Bello** con **2.685** y **Sabaneta** con **1.657 viviendas**. En el caso del oriente cercano, luego de un año 2024 bastante retador, las ventas de vivienda nueva repuntaron y alcanzaron las **3.641** unidades, un **18%** superior a las registradas el año anterior. De ellas, **1.805** estuvieron ubicadas en el municipio de **Rionegro**, **652** en el municipio de **La Ceja** y **461** en el municipio de **El Retiro**.

CALI

Durante 2024, en la capital del Valle del Cauca se comercializaron **11.986** unidades de vivienda nueva, 9% más de lo observado durante el año anterior. Del total de viviendas nuevas comercializadas, **9.356** inmuebles correspondieron a viviendas de interés social, a pesar de la eliminación de los subsidios del programa Mi Casa Ya. Por zonas, la mayor cantidad de inmuebles vendidos se ubicó en el sur de Cali en zonas como El Ingenio, El Caney, Ciudad Jardín y Tequendama, con **4.135** unidades. En segundo lugar, Jamundí con **3.546** viviendas nuevas comercializadas y finalmente el municipio de Candelaria con **773** unidades.

BARRANQUILLA

En la capital del Atlántico se vendieron entre enero y septiembre de 2025, un total de **8.396** unidades de vivienda nueva, experimentando un crecimiento cercano al 65% al compararlo con el mismo periodo del año anterior. Al igual que en el caso de Cali, gran parte de las viviendas nuevas vendidas correspondieron a VIS: 5.867 unidades y estuvieron ubicadas en el occidente de la ciudad, en zonas como Campo Alegre, Alameda del Río, Siete de Agosto y los Andes.

VIVIENDA USADA OFERTA PARA VENTA

El censo mensual de vivienda usada en estratos 4, 5 y 6 realizado en las cuatro principales ciudades del país, exhibió un decrecimiento del 27% en la cantidad de vivienda usada disponible para venta, como consecuencia de la menor culminación de vivienda nueva observada en los últimos años. Mientras tanto se redujo en un 32% en promedio la cantidad de días necesarios para vender una vivienda en Colombia.

INDICADORES DEL MERCADO DE VENTA RESIDENCIAL ESTRATOS 4, 5 Y 6		
	Tiempo promedio para vender	Crecimiento de la oferta
Medellín	-45%	-17%
Cali	-46%	-12%
Bogotá	-55%	-31%
Barranquilla	18%	-49%
Promedio	-32%	-27%

Fuente: Galería Inmobiliaria
Procesó: Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

OFERTA PARA ARRENDAMIENTO

En el acumulado a septiembre, los resultados del mercado de arrendamientos residencial muestran una contracción en la oferta del 24% en promedio en las principales ciudades del país, como consecuencia de la mayor demanda de vivienda en alquiler, fruto de una mayor generación de hogares y de una oferta que no crece al mismo ritmo. En consecuencia, se registró un crecimiento promedio del 7% en los cánones de arrendamiento residenciales en momentos en que la inflación del año corrido se ubica en el 4.56%.

A continuación, se presenta el resumen de la actividad del sector hasta septiembre de 2025:

INDICADORES DEL MERCADO DE VENTA RESIDENCIAL ESTRATOS 4, 5 Y 6

	Tiempo promedio para arrendar	Colocación en arrendamiento	Crecimiento de Cánones	Crecimiento de la oferta
Medellín	61%	51%	5,0%	-11,6%
Cali	-32%	-26%	7,6%	-18,7%
Bogotá	-40%	-35%	8,2%	-18,0%
Barranquilla	-25%	73%	N.D.	-49,4%
Promedio	-9%	16%	7%	-24%

Fuente: Galería Inmobiliaria

Procesó: Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

Los resultados del año que acaba de pasar continúan mostrando la importancia de las empresas de arrendamiento en el negocio inmobiliario en las principales ciudades del país: en las cuatro principales ciudades el 78% de las viviendas que se ofrecieron en arrendamiento en lo corrido de 2025 lo hicieron a través de inmobiliarias: En Bogotá la participación de estas es del 73%, en Cali del 74%, en Barranquilla del 88% y en Medellín del 95%.

FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

El acumulado a septiembre de los desembolsos de crédito hipotecario, muestran según el DANE un crecimiento del 0.3% en Colombia, con incrementos importantes en Antioquia (+17%) y Bogotá (+20%).

DESEMBOLSOS DE CRÉDITO HIPOTECARIO DESEMDESSS PARA VIVIENDA (AC. SEPTIEMBRE)

Departamento	2.024	2.025
Antioquia	13.505	15.818
Bogotá	33.514	40.305
Valle del Cauca	14.375	14.416
Total nacional	1118.591	118.977

Fuente: DANE

Procesó: Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.



La Lonja

El gremio inmobiliario

Ninguna parte de este trabajo podrá ser reproducida, transmitida, almacenada o utilizada en cualquier forma o por cualquier medio, ya sea gráfico, electrónico o mecánico, incluyendo , pero sin limitarse a lo siguiente: fotocopiado, reproducción, escaneo, digitalización, grabación en audio, distribución en internet, distribución en redes de información o almacenamiento y recopilación en sistemas de información por parte de personas naturales o jurídicas no afiliadas a La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

Gracias