



Claves para la compra y el arriendo de vivienda en Colombia

I trimestre 2022



Bogotá



Medellín



Cali



Barranquilla

Contenido

Introducción	3
Interés por la vivienda en venta y arriendo en Colombia	5
● Características de las viviendas en venta y arriendo en Bogotá	9
● Características de las viviendas en venta y arriendo en Medellín	17
● Características de las viviendas en venta y arriendo en Cali	25
● Características de las viviendas en venta y arriendo en Barranquilla	33
● Financiación de vivienda en Colombia	41
Metodología	44
Créditos	45

Facilitar oportunidades para una vivienda de ensueño

Las situaciones que hemos afrontado y superado en los últimos años nos han fortalecido e impulsado a pensar en nuestro futuro, nuestro confort y estabilidad. No es una sorpresa que más y más personas estén interesadas en adquirir o arrendar una vivienda que cumpla con estas características.

Por ejemplo, mediante el portal Fincaraíz se realizaron:

+181 millones
de búsquedas de inmuebles

En 2020

+185 millones
de búsquedas de inmuebles

En 2021

Esto nos demuestra que el interés sigue creciendo a pesar de la emergencia sanitaria que ya completa dos años en todo el mundo.

Por otro lado, **el 2021 fue el mejor año en toda la historia de Colombia para la compra de vivienda nueva** de acuerdo con *Galería Inmobiliaria*. Siendo el país con mayor cantidad de compra de vivienda por cada millón de habitantes en toda América.

En
2021

+227 mil
viviendas vendidas



Cada **2 minutos y medio** una familia pudo adquirir vivienda nueva



7 de cada 10 personas recibieron subsidio para vivienda VIS y las 3 restantes para vivienda No VIS.

Esto también estuvo relacionado con el **registro sin precedentes de más de 97 mil subsidios para la compra de vivienda** en el 2021. De los cuales, 4 de cada 5 subsidios VIS, fueron para familias que ganan mensualmente menos de 2 salarios mínimos.

Según *Galería Inmobiliaria*, en el primer trimestre del 2022 se comercializaron:

63.490 viviendas
VIS y No VIS

6% más
vs. I trimestre del 2021

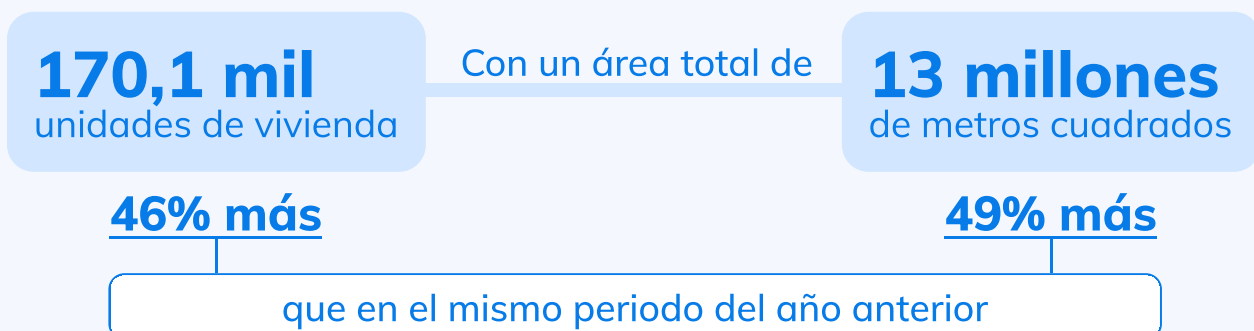
VIS 6% más

No VIS 5% más

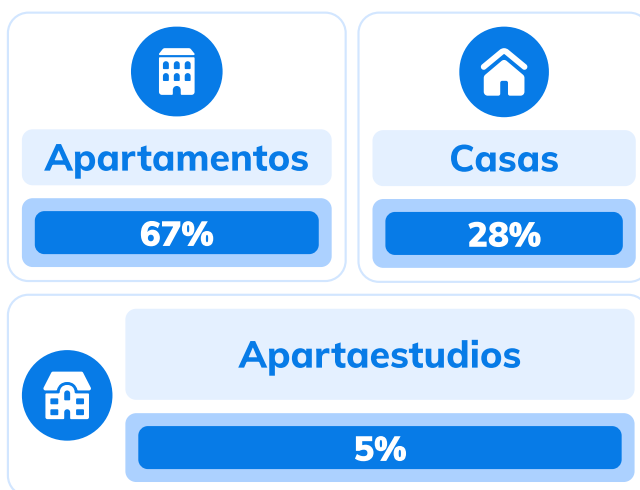
versus el I trimestre del 2021

De la misma manera, el crecimiento en la **construcción e iniciaciones de vivienda ha tenido un gran auge** durante los últimos años, demostrando que este sector también ha impulsado la reactivación.

Según el DANE entre diciembre del 2020 y diciembre del 2021 se inició la construcción de:



En cuanto a la vivienda usada nos percatamos que hay cada vez más ofertas para comprar y arrendar vivienda en el país. Por ejemplo, para diciembre del 2021, a través del portal Fincaraíz, habían más de 257 mil ofertas activas de casas, apartamentos y apartaestudios en venta y arriendo en todo el país. Estas se dividieron así:



Teniendo en cuenta que nuestro objetivo es **facilitar las operaciones inmobiliarias** y acompañar a nuestros usuarios a **tomar la mejor decisión**, desde **Fincaraíz** y en alianza con la empresa de tecnología e información inmobiliaria, **Finco**, realizamos un informe donde podrás encontrar datos y hallazgos importante para la compra y el arriendo de la vivienda.

Aquí podrás encontrar datos de las cuatro principales ciudades del país sobre:

- Búsquedas y preferencias de vivienda.
- Barrios con mayor oferta de vivienda en venta y arriendo.
- Características de las viviendas en venta y arriendo.
- Zonas más valorizadas en cada ciudad.
- Zonas más rentables en cada ciudad.
- Mejores lugares para vivir según tu estilo de vida.

¡Y mucho más!

¡Anímate a dar el paso y encuentra la vivienda de tus sueños!

¿Qué buscan los colombianos en venta y arriendo en 2022?

En esta sección podrás encontrar:

- Demanda de la vivienda en venta y arriendo en Colombia.
- Preferencias y características de los inmuebles más buscados.

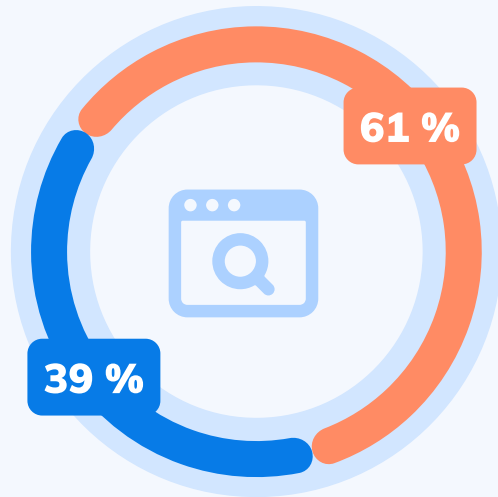


Si quieres **ampliar esta información** accede mediante nuestro **código QR** o da clic en el siguiente **botón** para encontrar más datos y mapas interactivos de cada ciudad:

[🔍 Quiero conocer más](#)

¡Encuentra la zona o barrio de tu interés!

¿Cómo se comporta el interés de los colombianos por la vivienda?



Búsquedas por tipo de oferta

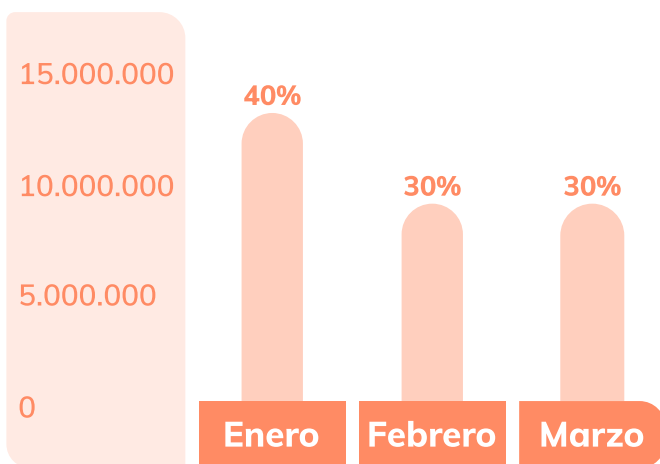
- Arriendo: +33 millones
- Venta: +21 millones

En Colombia durante el primer trimestre del 2022 se realizaron **más de 54 millones de búsquedas de arriendo y venta de viviendas**, como apartamentos, casas y apartaestudios, a través del portal Fincaraíz.



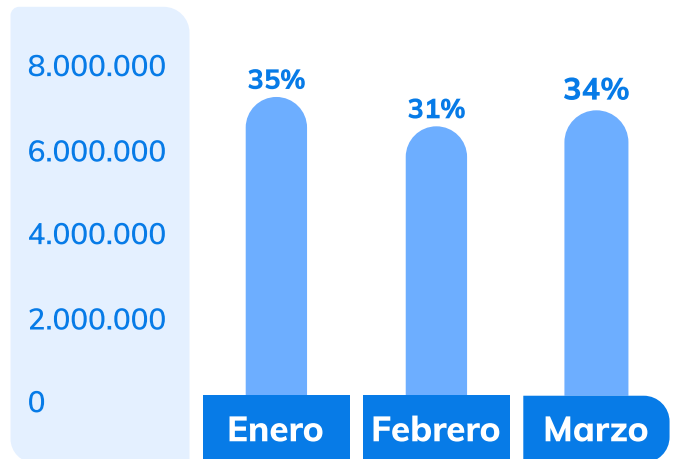
3 de cada 5 personas que consultan vivienda en Fincaraíz la buscan **para arrendar**

Búsquedas de vivienda en arriendo



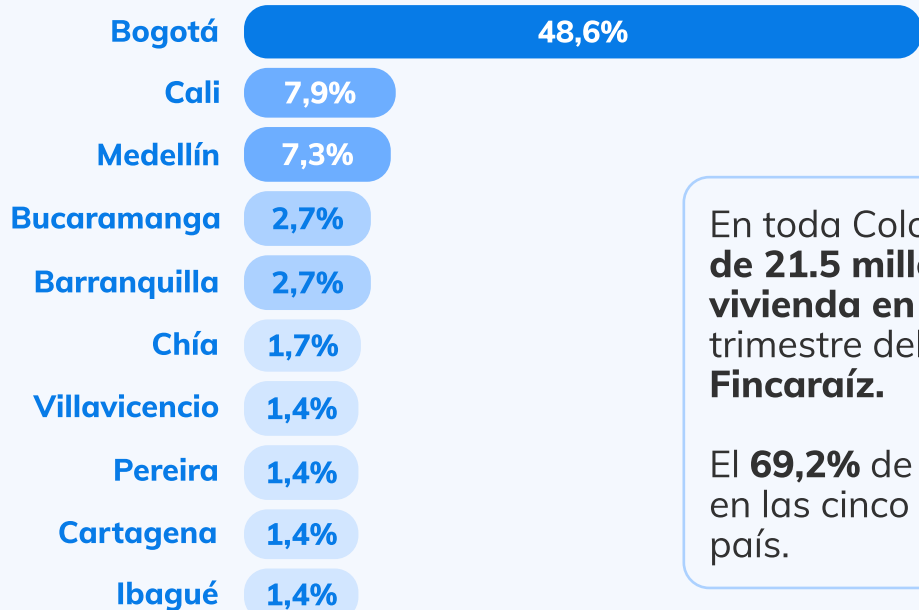
En el arriendo, **enero** presentó la cifra de **13.4 millones de búsquedas** demostrando ser el mes preferido para buscar un nuevo hogar para la renta.

Búsquedas de vivienda en venta



Enero fue el mes más destacado con más 7.5 millones de consultas de viviendas en venta. En marzo se notó un repunte en el interés alcanzando más de 7.2 millones de búsquedas.

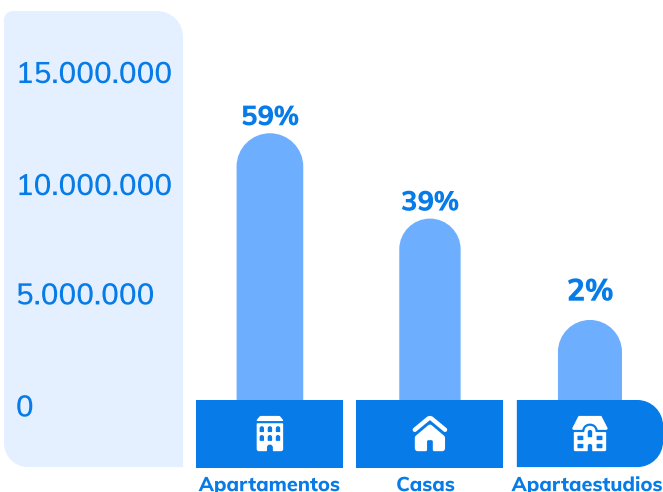
¿Cuáles son las ciudades más atractivas para comprar vivienda en Colombia?



En toda Colombia se realizaron más de **21.5 millones de búsquedas de vivienda en venta** durante el primer trimestre del 2022 a través del **portal Fincaraíz**.

El **69,2%** de las consultas se concentró en las cinco principales ciudades del país.

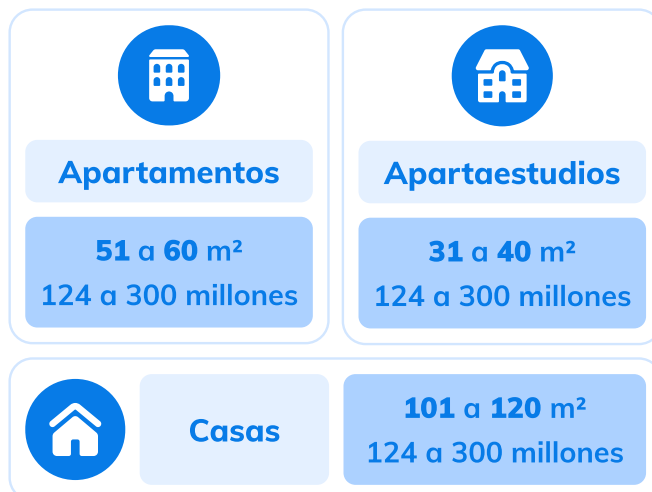
¿Qué tipo de vivienda es el más buscado?



La **amplia oferta de apartamentos** y su variedad de precios los hacen los preferidos cuando se busca una vivienda en venta.

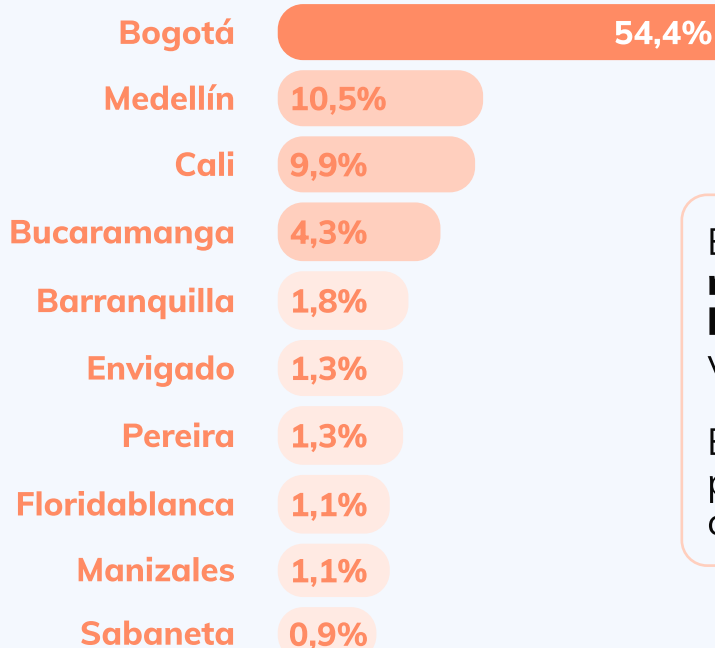
El interés por las casas se mantiene.

¿Cuáles son los precios y áreas más buscadas?



El 46% de las personas que buscan cualquier tipo de vivienda en venta manejan un presupuesto entre los **124 y los 300 millones de pesos**. Un 25% consulta viviendas entre los **300 a 500 millones de pesos**.

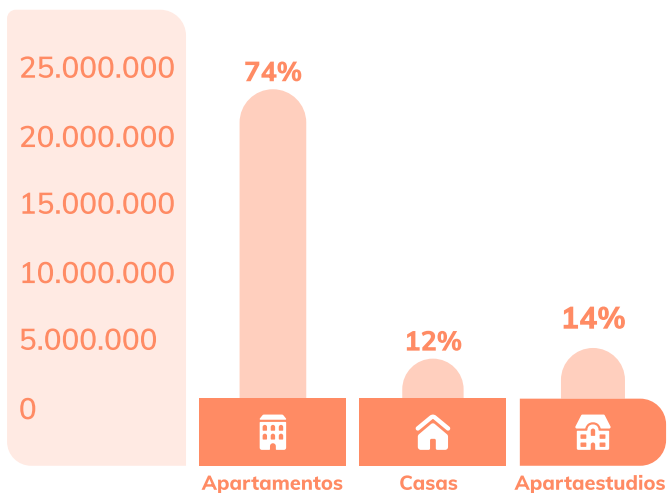
¿Cuáles son las ciudades preferidas para arrendar vivienda en Colombia?



En el primer trimestre del 2022 se realizaron más de **33 millones de búsquedas para arrendar** una vivienda a través del portal Fincaraíz.

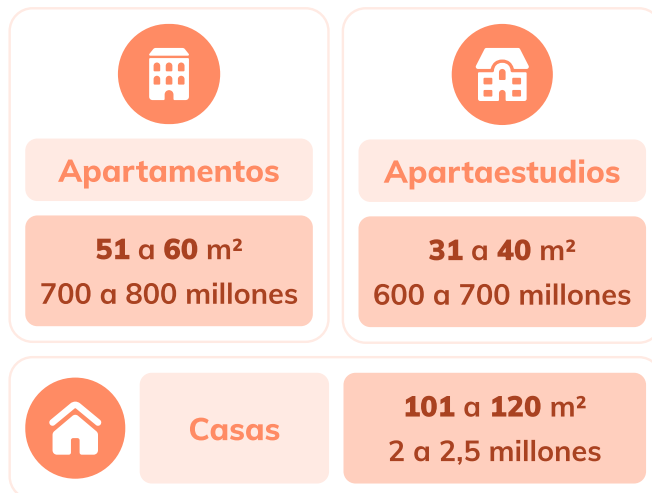
En las cinco principales ciudades del país se concentró el **80,9%** de las consultas.

¿Qué tipo de vivienda es el más buscado?



En el primer trimestre se realizaron más de **24 millones de búsquedas** de apartamentos en arriendo. El interés por los apartaestudios sigue creciendo, superando a las casas con más de **520 mil consultas**.

¿Cuáles son los precios y áreas más buscadas?



El 52% de las personas que buscan una vivienda en arriendo consultan en un rango inferior a **1 millón de pesos**. Un 37% busca viviendas entre **1 y 2 millones de pesos**. El 10% consulta entre los **2 y 5 millones de pesos**.



Características de las viviendas en venta y arriendo en Bogotá

En esta sección podrás encontrar:

- Oferta de la vivienda en venta y arriendo en Bogotá.
- Zonas de Bogotá más valorizadas.
- Zonas de Bogotá con mayor rentabilidad.
- Zonas de Bogotá según el estilo de vida.



Si quieres **ampliar esta información** accede mediante nuestro **código QR** o da clic en el siguiente **botón** para encontrar más datos y mapas interactivos de cada ciudad:

[Quiero conocer más](#)

¡Encuentra la zona o barrio de tu interés!

¿Dónde se concentra la venta de vivienda en Bogotá?

Solo en el I trimestre del 2022 se ofertaron más de **98 mil** apartamentos, casas y apartaestudios en **venta** en la ciudad de Bogotá mediante el portal inmobiliario **Fincaraiz**



Apartamentos

71%

+70 mil
anuncios



Casas

25%

+24,6 mil
anuncios



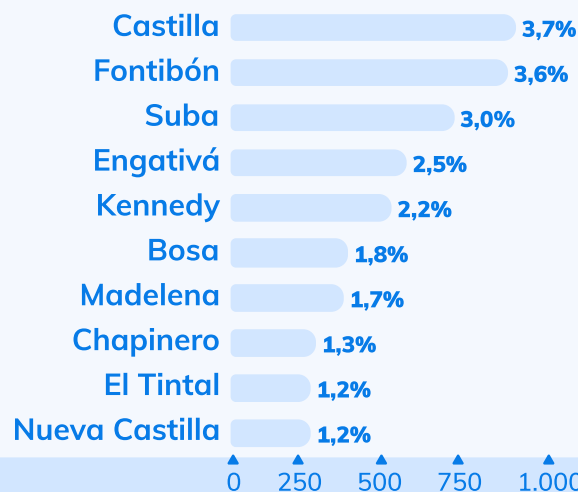
Apartaestudios

4%

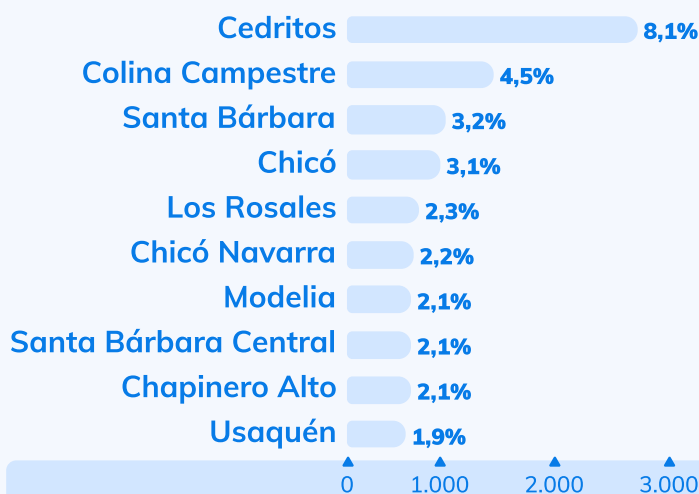
+3,5 mil
anuncios

Barrios con más viviendas en venta

Estrato 1 al 3



Estrato 4 al 6



El **58%** de las viviendas en venta en Bogotá se presentaron entre el estrato 4 y el estrato 6.

Por otro lado, entre el estrato 1 y el estrato 3, se ofertaron el **42%** restante del total de los inmuebles.

*Porcentajes se presentan de acuerdo al total de barrios en la ciudad

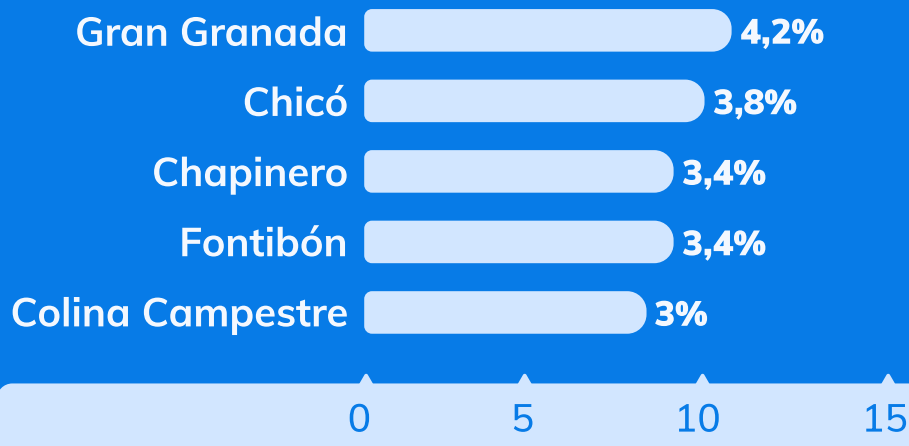
¿Cómo se comporta la venta de vivienda nueva en Bogotá?

Vivienda nueva en venta

- De los proyectos de vivienda nueva ofrecidos en el portal **Fincaraíz**, el **36%** tuvieron un área entre los **20 y los 39 m²**. En segundo lugar, con un **30%**, se ubicaron aquellos que están en un rango entre los **40 y los 59 m²**.
- El **precio promedio** de los proyectos de vivienda nueva fue de **\$210 millones** de pesos entre **estratos 1 al 3**. Para los proyectos ubicados entre el estrato 4 al 6 el precio promedio fue de **\$509 millones** de pesos.
- Finalmente, los **estratos 3 y 4** son en donde más se encuentran este tipo de viviendas.

A través de Fincaraíz, los barrios con mayor oferta de vivienda nueva fueron:

Barrios con mayor oferta de proyectos de vivienda nuevos



¿Dónde encontrar viviendas en arriendo en Bogotá?

Solo en el I trimestre del 2022 **se ofertaron más de 47 mil** apartamentos, casas y apartaestudios en **arriendo** en la ciudad de Bogotá mediante el portal inmobiliario **Fincaraiz**



Apartamentos

78%

+36,9 mil
anuncios



Casas

9%

+4,4 mil
anuncios



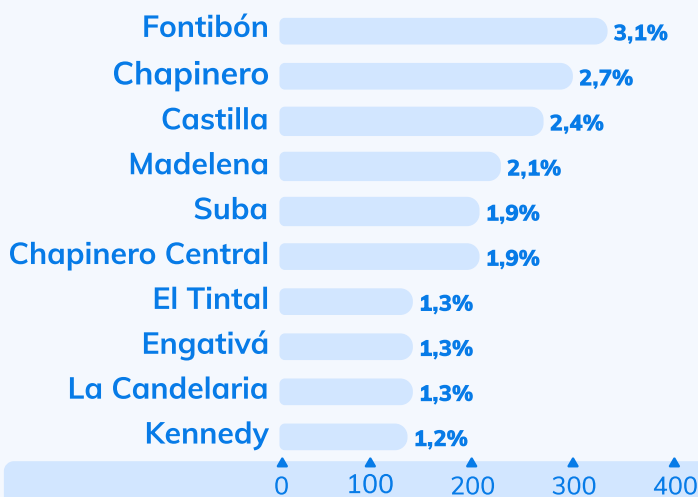
Apartaestudios

13%

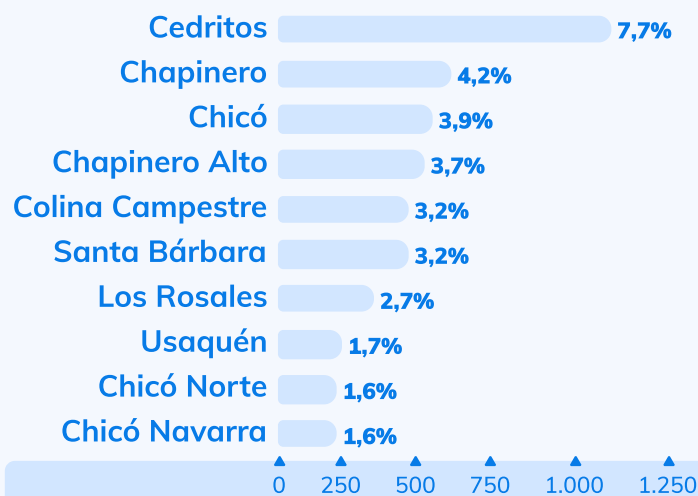
+5,9 mil
anuncios

Barrios con más viviendas en arriendo

Estrato 1 al 3



Estrato 4 al 6



El 57% de las viviendas en arriendo en Bogotá se presentaron entre el estrato 4 y el estrato 6.

Por otro lado, entre el estrato 1 y el estrato 3, se ofertaron el 43% restante del total de los inmuebles.

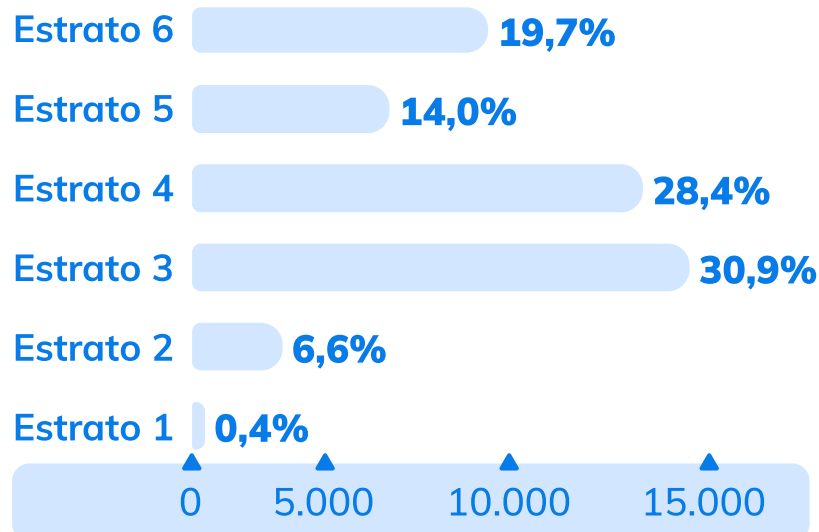
*Porcentajes se presentan de acuerdo al total de barrios en la ciudad

Vivienda en arriendo en Bogotá por estrato socioeconómico

Ofertas de arriendo por estrato en Bogotá

El **estrato 3** fue en el que más se ofertaron viviendas en arriendo, con más de **14 mil anuncios**. A este le siguió el **estrato 4** con más de 13 mil anuncios.

En el **estrato 4** fue donde más se ofrecieron casas y apartaestudios. Los apartamentos predominaron en el **estrato 3**.



¿Cuánto cuesta el m² de vivienda en Bogotá?



Apartamentos

En promedio el precio del m² de los apartamentos en Bogotá se encuentra en un rango entre los **\$2 y los \$6 millones de pesos**. En algunas zonas, como por ejemplo la UPZ Chicó Lago, el precio puede sobrepasar los \$7 millones.



Casas

En casas el precio promedio del metro cuadrado se encuentra en un rango entre **\$1.7 y \$6.25 millones de pesos**. En algunas UPZ como Usaquén y El Refugio el precio puede superar los \$7 millones.

Valorización y rentabilidad en la ciudad de Bogotá

¿Cuáles son las zonas que más se valorizaron?

La plataforma Finco comparó los valores de la vivienda de los últimos meses con los registrados en el primer semestre del 2021. Dando como resultado que la **valorización promedio del área metropolitana de Bogotá fue del 4,4%**.

Esta cifra no fue uniforme en toda la ciudad, demostrando un **incremento mucho más alto en algunas zonas**.

Te mostramos las zonas con mayor porcentaje de crecimiento en su valorización:

Alrededores Calle 80 entre carreras 12 y 96	11,1%	UPZ Bavaria	9,3%
Alrededores Avenida Carrera 10, entre calle 11 Sur y Calle 6	10,4%	Carrera 68 entre Calle 13 y Avenida Calle 6	9,3%

¿Cuáles son las zonas más rentables para invertir en Bogotá?

La rentabilidad promedio en la ciudad de Bogotá en el primer trimestre del 2022 fue del **1,5%**.

Para determinar la rentabilidad **se tiene en cuenta el valor de arriendo de un inmueble versus su valor de venta**.

También se tiene en cuenta factores como el m², estrato, zona, inmueble y tipo de oferta.

Zona alrededor del antiguo ferrocarril de Bosa	1,7%	UPZ San Luis - Chapinero	1,6%
UPZ Marruecos - Rafael Uribe Uribe	1,6%	UPZ El Minuto de Dios - Engativá	1,6%
UPZ Diana Turbay - Rafael Uribe Uribe	1,6%		

[Ampliar información](#)

Las mejores zonas de Bogotá para invertir según tu estilo de vida

La plataforma **Finco** realizó un análisis sectorial en Bogotá para determinar los sitios de interés más relevantes y su importancia para cada estilo de vida.

A continuación te mostramos **las mejores zonas para el estilo** que prefieras:

Ambientalista

UPZ Britalia
Calle 162 a 170
Carrera 48 a 58

Otra zona destacada fue:

- UPZ Marruecos (Barrio Los Molinos y Ciudad Bochica)

Animalista

Alrededores Universidad Nacional

Otra zona destacada fue:

- Alrededores Calle 142 con Carrera 19
- UPZ Britalia

Deportista

Alrededores Parque El Salitre

Otra zona destacada fue:

- UPZ Jardín Botánico
- UPZ Kennedy Central

Comensal

Oriente de Bogotá

Otra zona destacada fue:

- La Candelaria
- Chapinero

Rumbero

Plaza de las Américas

Otra zona destacada fue:

- Chapinero
- Alrededores Candelaria

Teatrero

Centro de Bogotá

Otra zona destacada fue:

- Barrio Villa Magdala
- Chapinero

Ilustrado

La Candelaria

Otra zona destacada fue:

- Alrededores Universidad Nacional

Religioso

La Candelaria

Otra zona destacada fue:

- Noroeste del Country Club
- Alrededores Calle 17 con Carrera 86

Persona mayor

Chapinero

Otra zona destacada fue:

- UPZ Britalia
- Toberín

 [Ampliar información](#)



Características de las viviendas en venta y arriendo en Medellín

En esta sección podrás encontrar:

- Oferta de la vivienda en venta y arriendo en Medellín.
- Zonas de Medellín más valorizadas.
- Zonas de Medellín con mayor rentabilidad.
- Zonas de Medellín según el estilo de vida.



Si quieres **ampliar esta información** accede mediante nuestro **código QR** o da clic en el siguiente **botón** para encontrar más datos y mapas interactivos de cada ciudad:

[🔍 Quiero conocer más](#)

¡Encuentra la zona o barrio de tu interés!

¿Dónde se concentra la venta de vivienda en Medellín?

Solo en el primer trimestre del 2022 **se ofertaron más de 34 mil** apartamentos, casas y apartaestudios en **venta** en la ciudad de Medellín mediante el portal inmobiliario **Fincaraíz**



Apartamentos

78%

+26,6 mil
anuncios



Casas

19%

+6,7 mil
anuncios



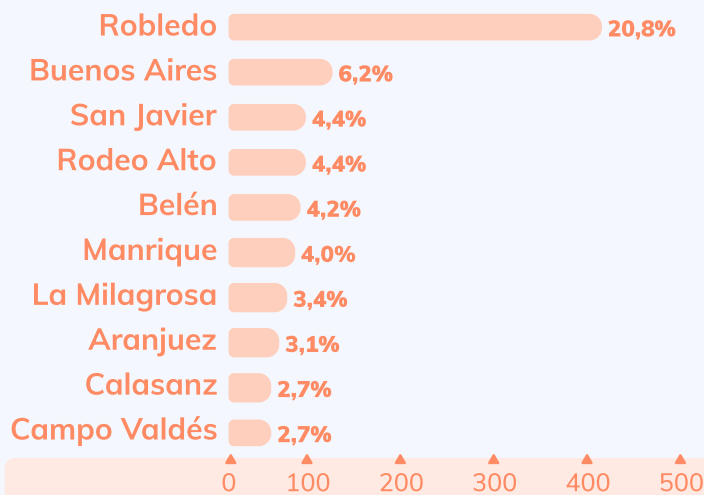
Apartaestudios

3%

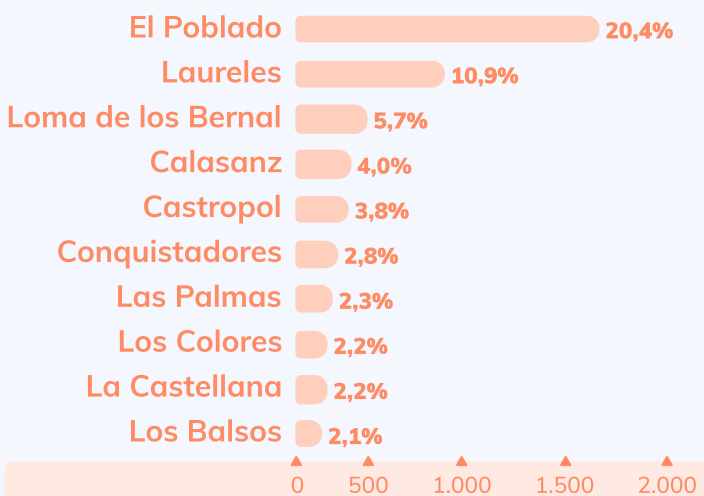
925
anuncios

Barrios con más viviendas en venta

Estrato 1 al 3



Estrato 4 al 6



El 80% de las viviendas en venta en Medellín se presentaron entre el estrato 4 y el estrato 6.

Por otro lado, entre el estrato 1 y el estrato 3, se ofertaron el 20% restante del total de los inmuebles.

*Porcentajes se presentan de acuerdo al total de barrios en la ciudad

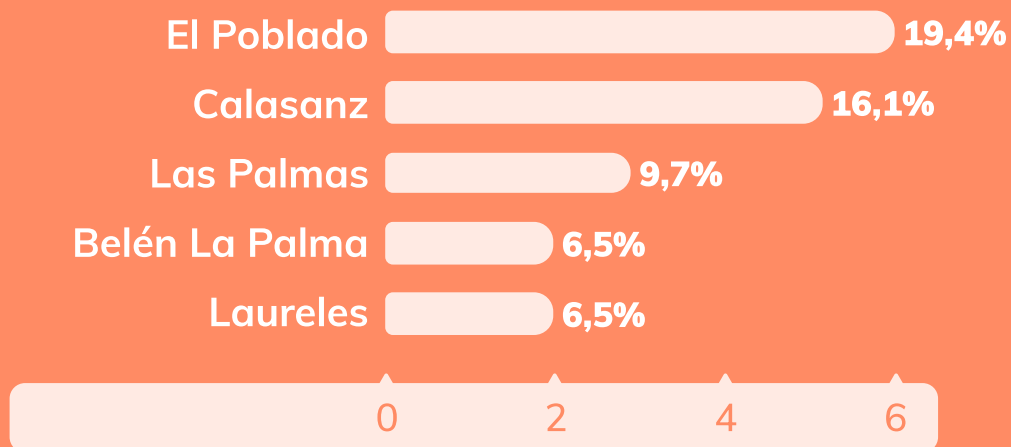
¿Cómo se comporta la venta de vivienda nueva en Medellín?

Vivienda nueva en venta

- De los proyectos de vivienda nueva ofrecidos en el portal **Fincaraíz**, el **49%** tuvieron un área superior a los **80 m²**. En segundo lugar, con un **23%**, se ubicaron aquellos que están en un rango entre **60 y los 80 m²**.
- El **precio promedio** de los proyectos de vivienda nueva fue de **\$117 millones** de pesos entre estratos **1 y 3**. Para los proyectos ubicados entre el estrato **4 al 6** el precio promedio fue de **\$556 millones** de pesos.
- Finalmente, los **estratos 5 y 6** son en donde más se encuentran este tipo de viviendas.

A través de Fincaraíz, los barrios con mayor oferta de vivienda nueva fueron:

Barrios con mayor oferta de proyectos de vivienda nuevos



¿Dónde encontrar viviendas en arriendo en Medellín?

Solo en el I trimestre del 2022 se ofertaron más de **23 mil** apartamentos, casas y apartaestudios en **arriendo** en la ciudad de Medellín mediante el portal inmobiliario **Fincaraiz**



Apartamentos

71%

+16,4 mil
anuncios



Casas

16%

+3,7 mil
anuncios

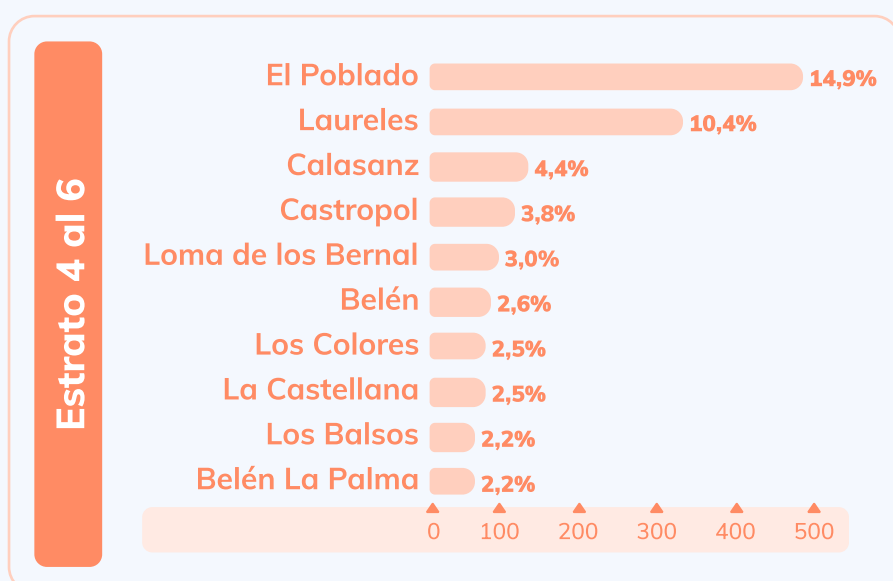
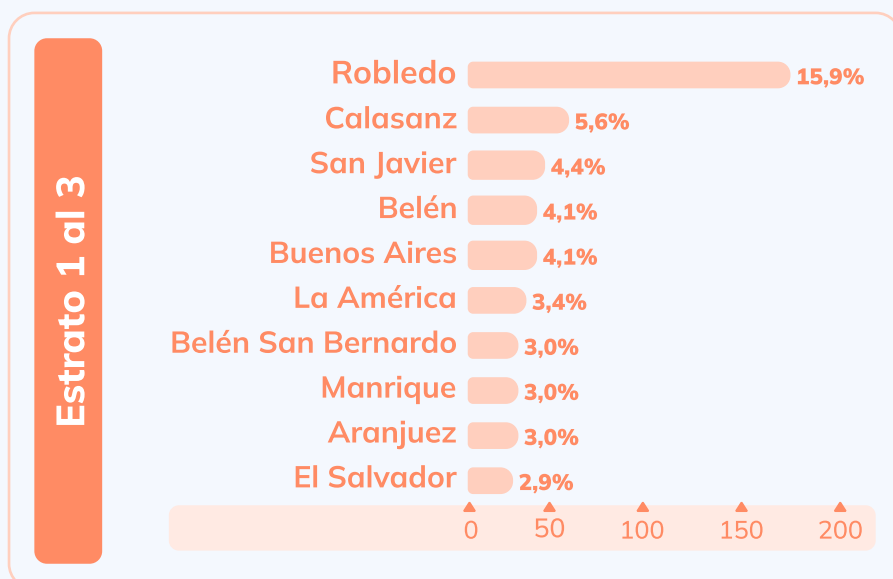


Apartaestudios

13%

+2,9 mil
anuncios

Barrios con más viviendas en arriendo



El 75% de las viviendas en arriendo en Medellín se presentaron entre el estrato 4 y el estrato 6.

Por otro lado, entre el estrato 1 y el estrato 3, se ofertaron el 25% restante del total de los inmuebles.

*Porcentajes se presentan de acuerdo al total de barrios en la ciudad

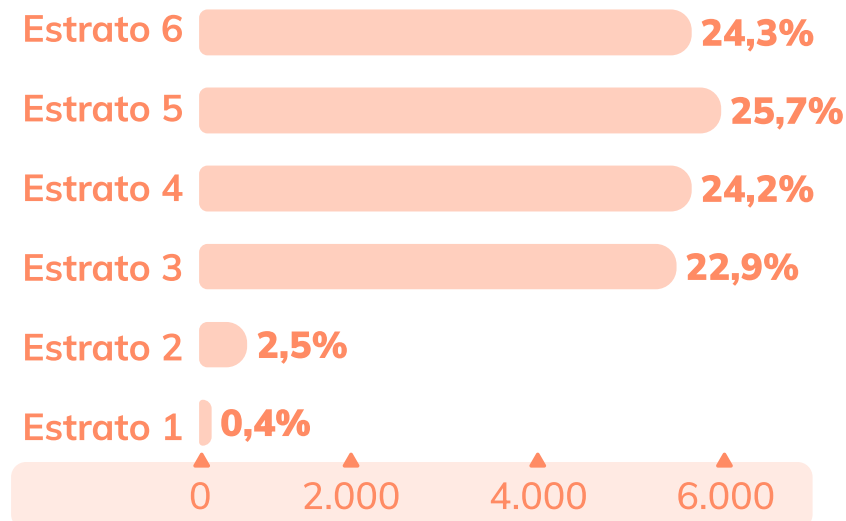
Vivienda en arriendo en Medellín por estrato socioeconómico

Ofertas de arriendo por estrato en Medellín

En la ciudad de Medellín podemos notar que los **estratos altos son los que poseen la mayor cantidad de viviendas en arriendo.**

El **estrato 4 cuenta con una oferta de más de 5,9 mil viviendas en arriendo.**

La mayor cantidad de ofertas de **apartamentos** se encuentran en el estrato 6, los **apartaestudios** en el estrato 3 y las **casas** en el estrato 5.



¿Cuánto cuesta el m² de vivienda en Medellín?



Apartamentos

En promedio el precio del m² de los apartamentos en Medellín se encuentra en un rango entre los **\$2.2 y los \$5.7 millones de pesos**. En algunas zonas, como por ejemplo la zona por la Vía a las Palmas, el precio puede sobrepasar los \$7 millones.



Casas

En casas el precio promedio del metro cuadrado llega hasta los **\$5.2 millones de pesos**. En la zona cerca al alto El Chagualo, variante Las Palmas, el precio puede superar los \$9 millones.

Valorización y rentabilidad en la ciudad de Medellín

¿Cuáles son las zonas que más se valorizaron?

La plataforma Finco comparó los valores de la vivienda de los últimos meses con los registrados en el primer semestre del 2021. Dando como resultado que la **valorización promedio de Medellín fue del 6,8%**.

Esta cifra no fue uniforme en toda la ciudad, demostrando **incremento hasta del 10% en algunas zonas**.

Te mostramos las zonas con mayor porcentaje de crecimiento en su valorización:

Alrededores Barrio Nuevo	13,0%	Guayabal	12,0%
El Poblado	12,0%	Alrededores Pajarito y La Aurora	11,9%

¿Cuáles son las zonas más rentables para invertir en Medellín?

La rentabilidad promedio en la ciudad de Medellín en el primer trimestre del 2022 fue del **1,56%**.

Para determinar la rentabilidad **se tiene en cuenta el valor de arriendo de un inmueble versus su valor de venta**.

También se tiene en cuenta factores como el m², estrato, zona, inmueble y tipo de oferta.

El Poblado	1,9%	San Rafael, Envigado	1,4%
La Aurora	1,9%	Urbanización Plazuela del Norte, Bello	1,4%

[+ Ampliar información](#)

Las mejores zonas de Medellín para invertir según tu estilo de vida

La plataforma **Finco** realizó un análisis sectorial en Medellín para determinar los sitios de interés más relevantes y su importancia para cada estilo de vida.

A continuación te mostramos **las mejores zonas para el estilo** que prefieras:

Ambientalista

Barrio Popular y Andalucía

Otra zona destacada fue:

- Alrededores del Jardín Botánico y Universidad de Antioquia

Animalista

Barrio Moscú 2

Otra zona destacada fue:

- Villa Guadalupe, Comuna Popular
- Barrio Andalucía

Deportista

Unidad Deportiva Belén

Otra zona destacada fue:

- Alrededores Estadio Atanasio Girardot
- Alrededores Universidad de Antioquia

Comensal

Alrededores Parque Lleras

Otra zona destacada fue:

- El Poblado
- Patio Bonito
- La Florida

Rumbero

Alrededores Parque Lleras

Otra zona destacada fue:

- El Poblado
- Alrededores Estadio Atanasio Girardot

Teatrero

La Alpujarra

Otra zona destacada fue:

- Alrededores Universidad de Antioquia
- Barrio Cisneros
- Barrio Boston

Ilustrado

Alrededores Universidad de Antioquia

Otra zona destacada fue:

- Doce de Octubre
- Comuna Belén

Religioso

Comuna Guayabal

Otra zona destacada fue:

- Candelaria
- El Cucaracho
- Robledo

Persona mayor

Barrio Moscú 2

Otra zona destacada fue:

- Alfonso López
- Alrededores Jardín Botánico

 [Ampliar información](#)



Características de las viviendas en venta y arriendo en Cali

En esta sección podrás encontrar:

- Oferta de la vivienda en venta y arriendo en Cali.
- Zonas de Cali más valorizadas.
- Zonas de Cali con mayor rentabilidad.
- Zonas de Cali según el estilo de vida.



Si quieres **ampliar esta información** accede mediante nuestro **código QR** o da clic en el siguiente **botón** para encontrar más datos y mapas interactivos de cada ciudad:

[Quiero conocer más](#)

¡Encuentra la zona o barrio de tu interés!

¿Dónde se concentra la venta de vivienda en Cali?

Solo en el I trimestre del 2022 **se ofertaron más de 26 mil** apartamentos, casas y apartaestudios en **venta** en la ciudad de Cali mediante el portal inmobiliario **Fincaraiz**



Apartamentos

64%

**+16,6 mil
anuncios**



Casas

35%

**+9,2 mil
anuncios**



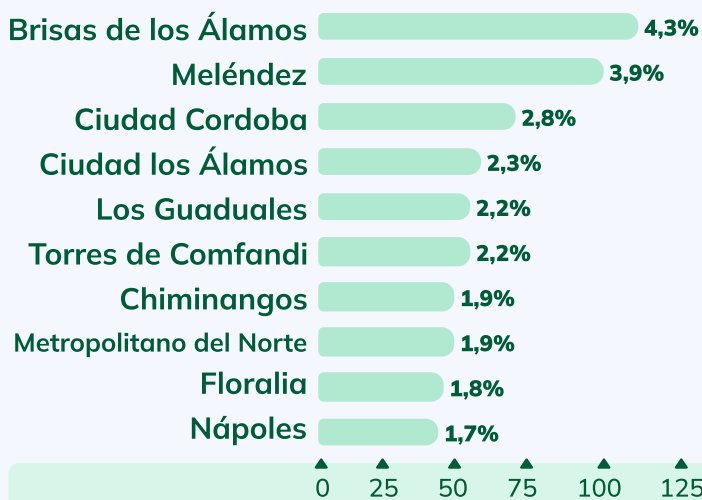
Apartaestudios

1%

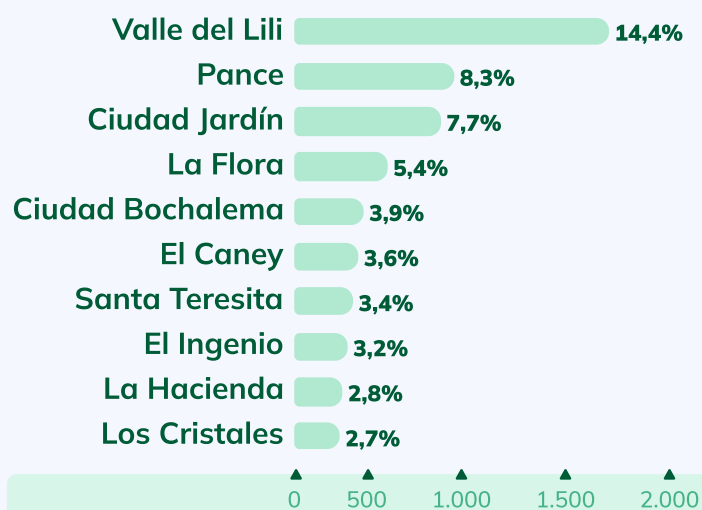
**267
anuncios**

Barrios con más viviendas en venta

Estrato 1 al 3



Estrato 4 al 6



El 82% de las viviendas en venta en Cali se presentaron entre el estrato 4 y el estrato 6.

Por otro lado, entre el estrato 1 y el estrato 3, se ofertaron el 18% restante del total de los inmuebles.

*Porcentajes se presentan de acuerdo al total de barrios en la ciudad

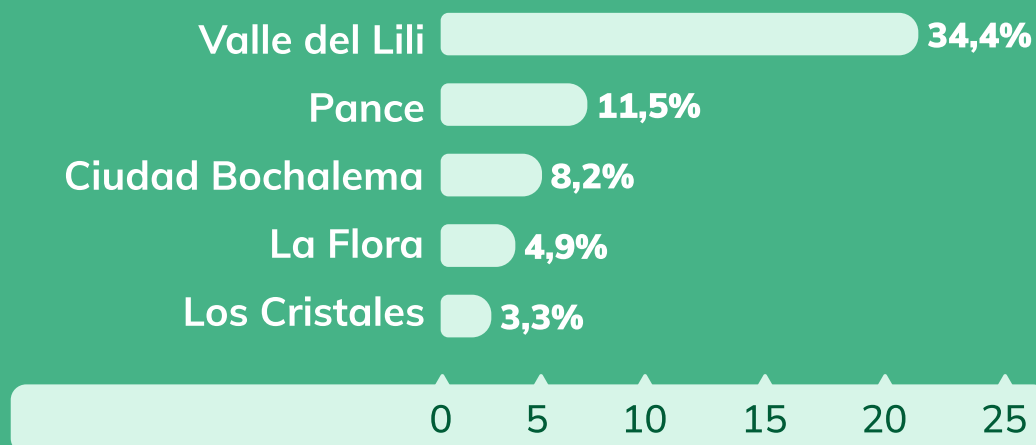
¿Cómo se comporta la venta de vivienda nueva en Cali?

Vivienda nueva en venta

- De los proyectos de vivienda nueva ofrecidos en el portal **Fincaraíz**, un **35%** tuvieron un área entre los **60 y los 80 m²**. Otro **35%** presentaron un área **superior a los 80 m²**.
- El **precio promedio** de los proyectos de vivienda nueva fue de **\$123 millones** de pesos entre estratos **1 y 3**. Para los proyectos ubicados entre el estrato **4 al 6** el precio promedio fue de **\$377 millones** de pesos.
- Finalmente, los **estratos 4 y 5** son en donde más se encuentran este tipo de viviendas.

A través de Fincaraíz, los barrios con mayor oferta de vivienda nueva fueron:

Barrios con mayor oferta de proyectos de vivienda nuevos



¿Dónde encontrar viviendas en arriendo en Cali?

Solo en el I trimestre del 2022 se ofertaron más de **8,7 mil** apartamentos, casas y apartaestudios en **arriendo** en la ciudad de Cali mediante el portal inmobiliario **Fincaraiz**



Apartamentos

66%

+5,7 mil
anuncios



Casas

17%

+1,4 mil
anuncios



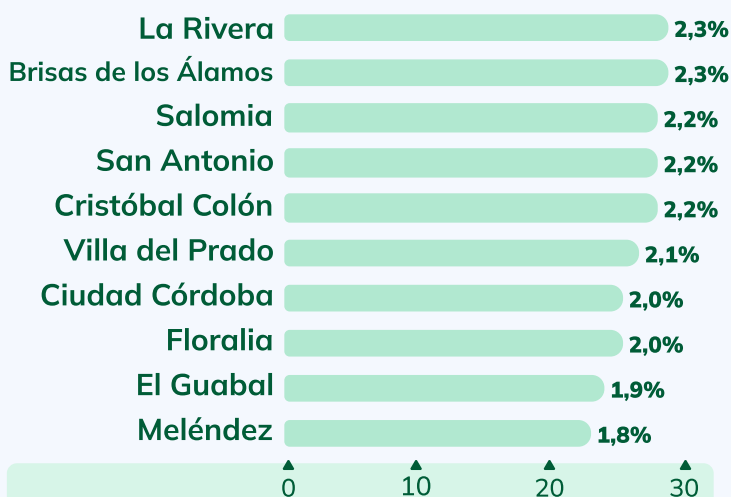
Apartaestudios

17%

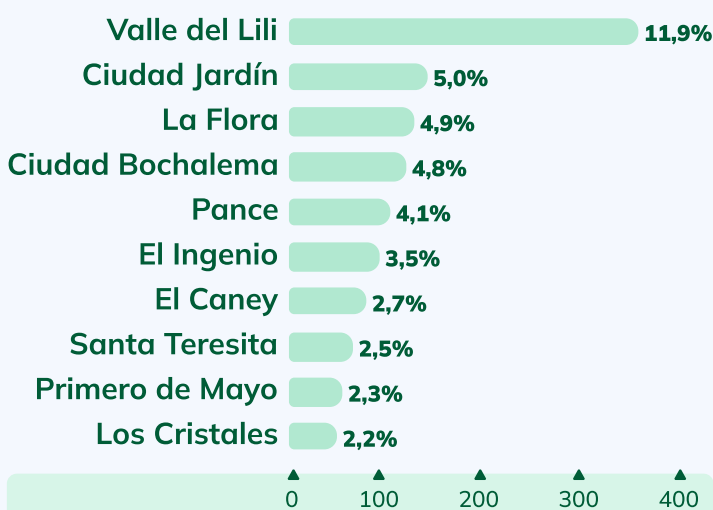
+1,4 mil
anuncios

Barrios con más viviendas en arriendo

Estrato 1 al 3



Estrato 4 al 6



El 70% de las viviendas en arriendo en Cali se presentaron entre el estrato 4 y el estrato 6.

Por otro lado, entre el estrato 1 y el estrato 3, se ofertaron el 30% restante del total de los inmuebles.

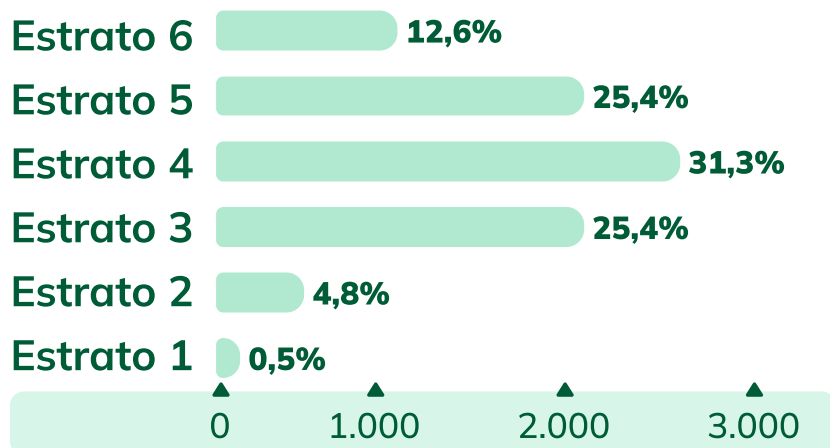
*Porcentajes se presentan de acuerdo al total de barrios en la ciudad

Vivienda en arriendo en Cali por estrato socioeconómico

Ofertas de arriendo por estrato en Cali

En Cali la mayoría de las ofertas en arriendo se concentran en el **estrato 4** con más de 2.6 mil anuncios.

En el **estrato 4** se concentran la mayor cantidad de ofertas de apartamentos y apartaestudios en arriendo. La oferta de casas en arriendo predomina en el **estrato 3**.



¿Cuánto cuesta el m² de vivienda en Cali?



Apartamentos

En promedio el precio del m² de los apartamentos en Cali se encuentra en un rango entre los **\$2 y los \$4.5 millones de pesos**. En zonas como el Club Farallones, el precio puede llegar a los \$4.5 millones, considerándose como una zona exclusiva.



Casas

En casas el precio promedio del metro cuadrado se encuentra en un rango entre los **\$1.3 y los \$4.5 millones de pesos**. En la zona al occidente del Río Pance el precio del m² promedio puede superar los 5 millones.

Valorización y rentabilidad en la ciudad de Cali

¿Cuáles son las zonas que más se valorizaron?

La plataforma Finco comparó los valores de la vivienda de los últimos meses con los registrados en el primer semestre del 2021. Dando como resultado que la **valorización promedio de Cali fue del 6,3%**.

Esta cifra no fue uniforme en toda la ciudad, demostrando **incremento superior al 11% en algunas zonas**.

Te mostramos las zonas con mayor porcentaje de crecimiento en su valorización:

Corregimiento La Buitrera	14,3%	Barrios Olímpico, Eucarístico y alrededores	10,0%
Barrio Altos de la Menga, Comuna 2	11,7%	Fenalco Kennedy, Lleras Restrepo y alrededores	10,0%

¿Cuáles son las zonas más rentables para invertir en Cali?

La rentabilidad promedio en la ciudad de Cali en el primer trimestre del 2022 fue del **1,5%**.

Para determinar la rentabilidad **se tiene en cuenta el valor de arriendo de un inmueble versus su valor de venta**.

También se tiene en cuenta factores como el m², estrato, zona, inmueble y tipo de oferta.

Cerca al Ecoparque Batación	1,8%	Versalles, Granada y San Vicente	1,8%
Alrededores La Buitrera.	1,6%	Olímpico, Eucarístico y alrededores	1,6%

[Ampliar información](#)

Las mejores zonas de Cali para invertir según tu estilo de vida

La plataforma **Finco** realizó un análisis sectorial en Cali para determinar los sitios de interés más relevantes y su importancia para cada estilo de vida.

A continuación te mostramos **las mejores zonas para el estilo** que prefieras:

Ambientalista

Alrededores Parque Primero de Mayo

Otra zona destacada fue:

- Alrededores Humedal El Limonar
- Parque de la 66

Animalista

Alrededores Calle 25, sur de Cali

Otra zona destacada fue:

- Bosques del Limonar
- Quintas de don Simón

Deportista

Alrededores Universidad del Valle, Sede Melendez

Otra zona destacada fue:

- Olímpico
- Eucarístico
- El Dorado

Comensal

Occidente de Cali

Otra zona destacada fue:

- Granada
- Los libertadores
- El Hoyo

Rumbero

Occidente de Cali

Otra zona destacada fue:

- Zona y alrededores de la Calle 5
- Granada
- Versalles

Teatrero

Alrededores Colegio La Sagrada Familia

Otra zona destacada fue:

- Alrededores Teatro Municipal y Teatro Jorge Isaacs

Ilustrado

Occidente de Cali

Otra zona destacada fue:

- Alrededores, Biblioteca Centenario, museo Caliwood y muse La tertulia

Religioso

Occidente de Cali

Otra zona destacada fue:

- Alrededores de Catedral de San Pedro e Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús

Persona mayor

Alrededores Clínica de Occidente

Otra zona destacada fue:

- Alrededores de Centro Médico Imbanaco y Clínica San Fernando

 [Ampliar información](#)



Características de las viviendas en venta y arriendo en Barranquilla

En esta sección podrás encontrar:

- Oferta de la vivienda en venta y arriendo en Barranquilla.
- Zonas de Barranquilla más valorizadas.
- Zonas de Barranquilla con mayor rentabilidad.
- Zonas de Barranquilla según el estilo de vida.



Si quieres **ampliar esta información** accede y navega en el dashboard que tenemos para cada barrio y zona de la ciudad. Ingresa mediante nuestro **código QR** o da clic en el siguiente botón

 [Quiero conocer más](#)

¡Encuentra la zona o barrio de tu interés!

¿Dónde se concentra la venta de vivienda en Barranquilla?

Solo en el I trimestre del 2022 **se ofertaron más de 17 mil** apartamentos, casas y apartaestudios en **venta** en la ciudad de Barranquilla mediante el portal inmobiliario **Fincaraíz**



Apartamentos

70%

+11,9 mil
anuncios



Casas

27%

+4,5 mil
anuncios



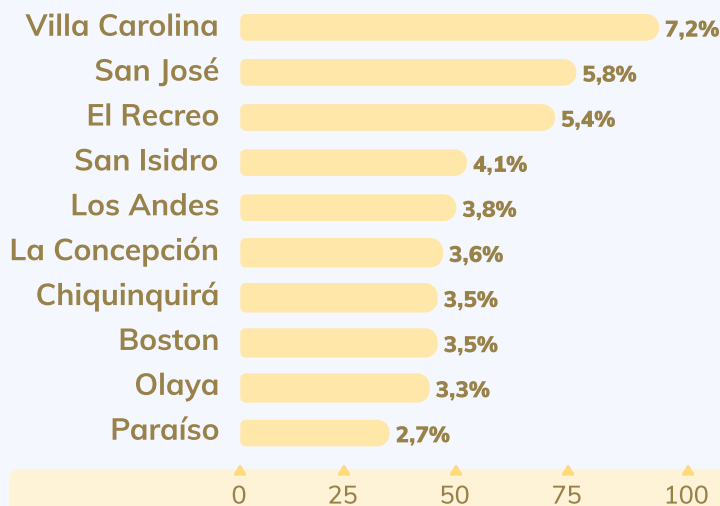
Apartaestudios

3%

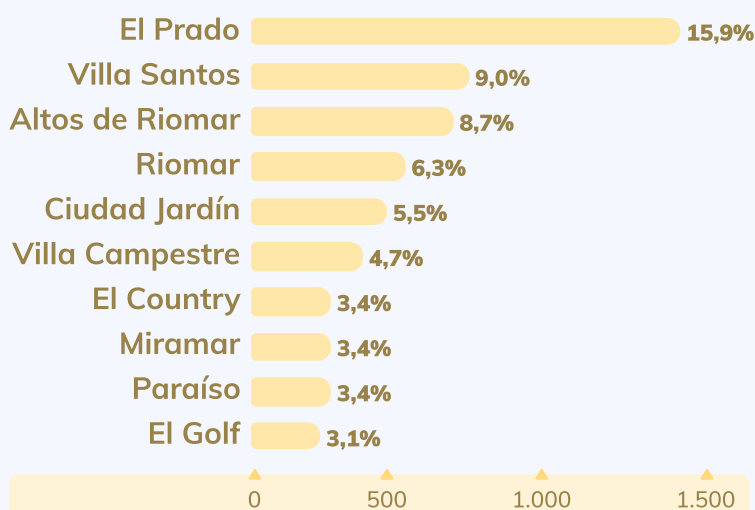
593
anuncios

Barrios con más viviendas en venta

Estrato 1 al 3



Estrato 4 al 6



El 87% de las viviendas en venta en Barranquilla se presentaron entre el estrato 4 y el estrato 6.

Por otro lado, entre el estrato 1 y el estrato 3, se ofertaron el 13% restante del total de los inmuebles.

*Porcentajes se presentan de acuerdo al total de barrios en la ciudad

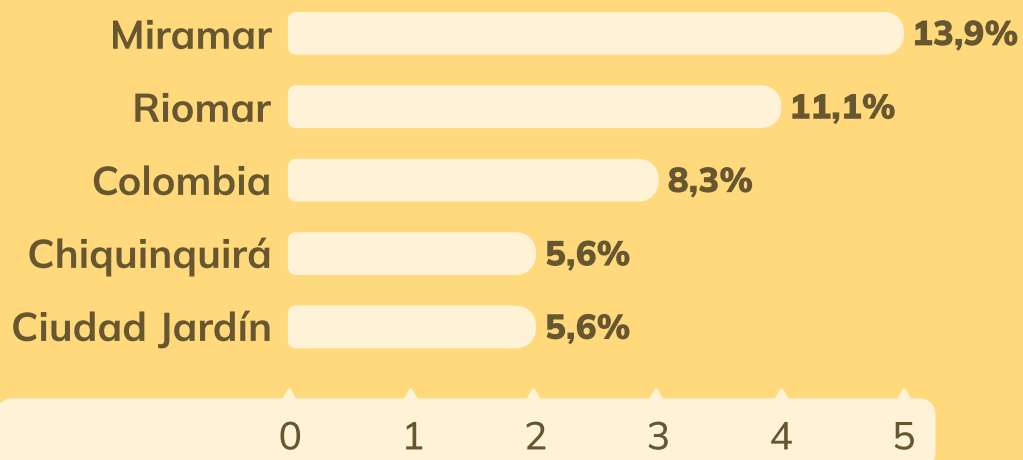
¿Cómo se comporta la venta de vivienda nueva en Barranquilla?

Vivienda nueva en venta

- De los proyectos de vivienda nueva ofrecidos en el portal **Fincaraíz**, el **37%** tuvieron un área entre los **60 y los 80 m²**. En segundo lugar, con un **33%**, se ubicaron aquellos que están en un rango entre los **40 y los 59 m²**.
- El **precio promedio** de los proyectos de vivienda nueva fue de **\$163 millones** de pesos entre estratos **1 y 3**. Para los proyectos ubicados entre el estrato **4 al 6** el precio promedio fue de **\$458 millones** de pesos.
- Finalmente, los **estratos 3 y 4** son en donde más se encuentran este tipo de viviendas.

A través de Fincaraíz, los barrios con mayor oferta de vivienda nueva fueron:

Barrios con mayor oferta de proyectos de vivienda nuevos



¿Dónde encontrar viviendas en arriendo en Barranquilla?

Solo en el I trimestre del 2022 se ofertaron más de **8,4 mil** apartamentos, casas y apartaestudios en **arriendo** en la ciudad de Barranquilla mediante el portal inmobiliario **Fincaraíz**



Apartamentos

74%

+6,3 mil
anuncios



Casas

15%

+1,2 mil
anuncios



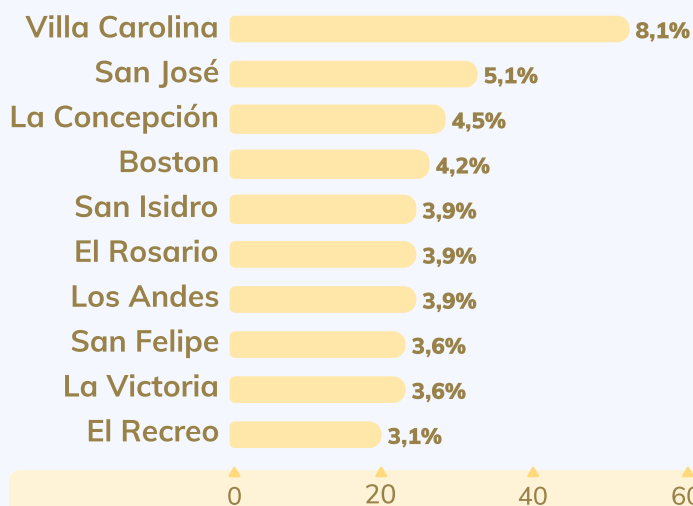
Apartaestudios

11%

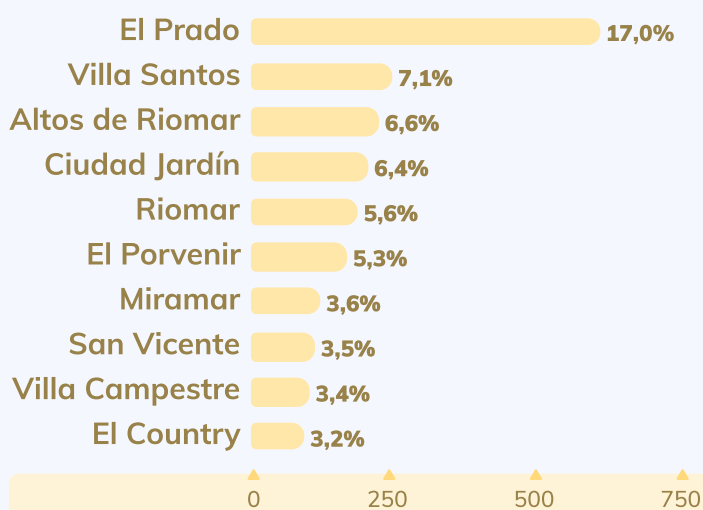
919
anuncios

Barrios con más viviendas en arriendo

Estrato 1 al 3



Estrato 4 al 6



El 85% de las viviendas en arriendo en Barranquilla se presentaron entre el estrato 4 y el estrato 6.

Por otro lado, entre el estrato 1 y el estrato 3, se ofertaron el 15% restante del total de los inmuebles.

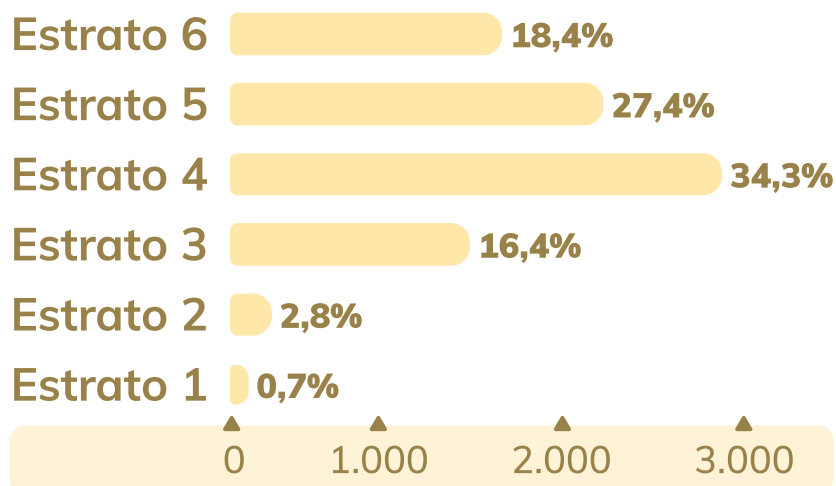
*Porcentajes se presentan de acuerdo al total de barrios en la ciudad

Vivienda en arriendo en Barranquilla por estrato socioeconómico

Ofertas de arriendo por estrato en Barranquilla

En Barranquilla la mayoría de las ofertas en arriendo se concentran en el **estrato 4** con más de 2.8 mil anuncios.

En el **estrato 4** se concentran la mayor cantidad de ofertas de apartamentos y casas en arriendo. La oferta de apartaestudios en arriendo predomina en el **estrato 5**.



¿Cuánto cuesta el m² de vivienda en Barranquilla?



Apartamentos

En promedio el precio del m² de los apartamentos en Barranquilla se encuentra en un rango entre los **\$2 y los \$5 millones de pesos**. En algunas zonas como por ejemplo en los alrededores del Club Los Lagos del Caujaral, el precio puede llegar a superar los \$5 millones.



Casas

En casas el precio promedio del metro cuadrado se encuentra en un rango entre los **\$1.7 y los \$5 millones de pesos**. En las zonas ubicadas al noroccidente del área metropolitana se encuentra los precios más costosos.

Valorización y rentabilidad en la ciudad de Barranquilla

¿Cuáles son las zonas que más se valorizaron?

La plataforma Finco comparó los valores de la vivienda de los últimos meses con los registrados en el primer semestre del 2021. Dando como resultado que la **valorización promedio de Barranquilla fue del 3,7%**.

En esta ciudad muchas zonas tendieron a presentar una depreciación en su valor. Sin embargo, en unas pocas la valorización llegó a superar el 13%.

Te mostramos las zonas con mayor porcentaje de crecimiento en su valorización:

Localidad Suroriente de la ciudad	13,1%	Alrededores Alameda del Río	6,0%
Alrededores Universidad del Atlántico Sede 20 de Julio	6,7%	Alrededores Siape	5,8%

¿Cuáles son las zonas más rentables para invertir en Barranquilla?

La rentabilidad promedio en la ciudad de Barranquilla en el primer trimestre del 2022 fue del **1,71%**

Para determinar la rentabilidad **se tiene en cuenta el valor de arriendo de un inmueble versus su valor de venta.**

También se tiene en cuenta factores como el m², estrato, zona, inmueble y tipo de oferta.

Sur del Estadio Metropolitano Roberto Meléndez	2,0%	Alrededores Alameda del Río	1,8%
Alrededores Siape	1,9%	Alrededores La Sierrita y Kennedy	1,8%

[Ampliar información](#)

Las mejores zonas de Barranquilla para invertir según tu estilo de vida

La plataforma **Finco** realizó un análisis sectorial en Barranquilla para determinar los sitios relevantes y su importancia para cada estilo de vida.

A continuación te mostramos **las mejores zonas para el estilo** que prefieras:

Ambientalista

Barlovento

Otra zona destacada fue:

- Villa Campestre
- Alrededores Estadio Metropolitano

Animalista

Barrio Riomar

Otra zona destacada fue:

- Alrededores Estadio Metropolitano
- Alrededores Parque Venezuela

Deportista

Alrededores Estadio Metropolitano

Otra zona destacada fue:

- Villa Campestre
- Alameda del Río
- Riomar

Comensal

Carrera 46, entre calles 80 y 100

Otra zona destacada fue:

- Villa Campestre
- Norte del Centro Histórico

Rumbero

Barrio Riomar

Otra zona destacada fue:

- Norte del Centro Histórico

Teatrero

Norte del Centro Histórico

Otra zona destacada fue:

- Alrededores Casa del Carnaval, Teatro Amira de la Rosa y Teatro José Consuegra Higgins

Ilustrado

Alrededores Universidad del Norte

Otra zona destacada fue:

- Villa Campestre
- Carrera 46 entre Calle 53 y Calle 64

Religioso

Norte del Centro Histórico

Otra zona destacada fue:


- Villa Campestre

Persona mayor

Barrio Villa Carmen

Otra zona destacada fue:

- Barrio Los Pinos

 [Ampliar información](#)

¿Cómo se ha comportado el crédito para vivienda en Colombia?

En esta sección podrás encontrar:

- Información sobre los desembolsos de créditos de vivienda en el país.



Si quieres ampliar esta **información y conocer más** sobre todo el mercado inmobiliario puedes acceder mediante nuestro **código QR** o dar clic en el siguiente botón

[Quiero conocer más](#)

¡Conoce sobre el mercado crediticio para vivienda!

¿Cómo se está financiando la vivienda en Colombia?

La financiación de vivienda cada vez se fortalece más en el país. Según el DANE, en los primeros tres meses del 2022 se desembolsaron **\$5.2 billones** de pesos corrientes para la **compra de vivienda**.

Desembolsos para compra de vivienda



Según el DANE, desde marzo del 2021 se han desembolsado **\$24.8 billones de pesos** para la **compra de vivienda**. Presentando más de **17 billones para créditos de vivienda** y más de **6 billones para leasing habitacional**.

Desembolsos para compra de vivienda nueva y usada

	Créditos de vivienda	Leasing habitacional
Vivienda nueva	22.115 desembolsos \$2.02 billones	2.791 desembolsos \$577 mil millones
Vivienda usada	11.220 desembolsos \$1.70 billones	4.152 desembolsos \$902 mil millones

*Datos tomados del boletín técnico de Financiación de vivienda (FIVI) del DANE - I trimestre 2022

¿Cómo se está financiando la vivienda en Colombia?

Desembolsos para compra de vivienda VIS y No VIS

En el **número de créditos desembolsados**, la vivienda VIS participó con el 45,2%. En cuanto al **valor de los créditos**, el 23,7% correspondió a la vivienda VIS. Demostrando que la **mayoría de los valores otorgados son para viviendas que superan los 150 millones de pesos**.

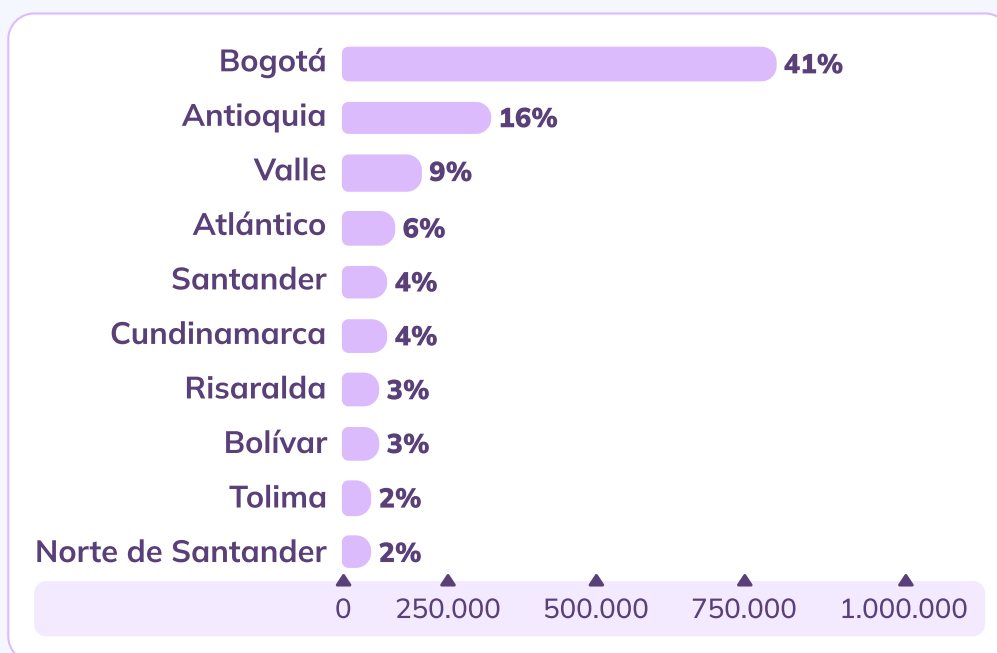
Vivienda VIS  18.224 desembolsos
\$1.23 billones

Vivienda No VIS  22.054 desembolsos
\$3.97 billones

Top 10 desembolsos por departamento

Las ciudades principales del país presentan las mejores cifras en cuanto a los desembolsos de créditos para la compra de vivienda. **Bogotá concentra la mayoría** con más de 815 mil. **Antioquia** obtuvo más de 324 mil y **Valle** más de 176 mil desembolsos.

Entre el **Atlántico y Bolívar** concentran más de 166 mil desembolsos, mientras que entre **Santander y Norte de Santander** se alcanzan más de 121 desembolsos.



*Datos tomados del boletín técnico de Financiación de vivienda (FIVI) del DANE - I trimestre 2022

Metodología del informe

Demanda y oferta de la vivienda

Para la realización de este informe se tuvieron en cuenta los datos obtenidos en el portal **Fincaraíz** sobre la oferta y la demanda en el **primer trimestre del 2022**. Se analizaron tres tipos de inmuebles: **apartamentos, apartaestudios y casas** tanto en venta como en arriendo. De la misma manera se utilizaron los datos de las principales ciudades del país en cuanto a su ubicación sectorial y estrato.

En cuanto a la demanda, pudimos corroborar **cuáles son las ciudades y características que más buscan los usuarios a través de Fincaraíz**. En la oferta, analizamos **cuáles son las zonas con mayor oferta de vivienda** con la intención de proporcionar datos valiosos para los usuarios al momento de **elegir un lugar dónde invertir**.

Demanda y oferta de la vivienda

La plataforma inmobiliaria **Finco** mediante sus herramientas de medición pudo analizar estas variables en las ciudades principales del país.

Para la valorización se realizó una comparación entre el primer semestre del 2021 y el intervalo de tiempo desde octubre del mismo año hasta la actualidad. Se tuvieron en cuenta características como el **tipo de inmueble, estrato, tipo de transacción y el estado de la vivienda**.

En cuanto a **la rentabilidad se definió de acuerdo con el valor que representa el valor del arriendo de una vivienda comparado con su valor de venta**. Es decir, si una vivienda tiene un valor de venta de \$100 millones y se arrienda en \$1 millón mensual, la rentabilidad de esta vivienda mensualmente es del 1%.

En cuanto a los **estilos de vida**, se realizó un **análisis de todas las zonas de cada una de las ciudades** donde se encontraron características que contribuyeran a cada una de las categorías. Es decir que si queríamos encontrar las mejores zonas, por ejemplo, para ambientalistas se realizaba una revisión de qué zonas contaban con más espacios verdes, parques y similares.

Para lograr una **mayor objetividad en los datos presentados**, si una tipología tenía menos de 30 datos para algún periodo, no la tomábamos en cuenta. Esto con el fin de que los **resultados fueran robustos y confiables**.

Si quieres conocer más a detalle la metodología de nuestro informe, **te invitamos a ingresar a nuestra plataforma** donde encontrarás más información. Allí también podrás encontrar **datos más específicos de la zona en la que estás interesado**.



Créditos

Martín Monzón
Gerente **Fincaraíz**

Daniela León
Líder de Contenido Digital

Cristian Mora
Periodista de Datos

David Rodríguez
Líder de Diseño

Juan Speck
Desarrollador Senior BI

Salomón Muriel
Gerente **Finco**

Diego Torres
Científico de datos

Andrés Valencia
Científico de datos

Fuentes:

Boletín de Financiación de vivienda (FIVI) del DANE - I trimestre 2022
Datos y reportes de Galería Inmobiliaria - Ministerio de Vivienda.

Fincaraiz

Lo mejor de buscar es encontrar

No olvides seguirnos en:



[@fincaraiz.com.co](https://www.facebook.com/fincaraiz.com.co)



[fincaraiz.com.co](https://www.linkedin.com/company/fincaraiz.com.co)



[@fincaraiz.com.co](https://www.instagram.com/fincaraiz.com.co)



[@fincaraizfr](https://twitter.com/fincaraizfr)



Te guiamos para que encuentres **la vivienda que necesitas:**

Fincaraiz  Blog

[Blog.fincaraiz.com.co](https://blog.fincaraiz.com.co)

Informe realizado en alianza con:

FINCO 

¡Conócelos!

Para más información contáctanos a los siguientes correos:
daniela.leon@fincaraiz.com.co o cristian.mora@fincaraiz.com.co