

INFORME SECTORIAL · FEBRERO 2026

# Mercado Inmobiliario Barranquilla

Análisis estadístico 2024–2025 · Fuentes: Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla · DANE · Camacol · BBVA Research

17.000+

INMUEBLES VENDIDOS 2024

+28%

CRECIMIENTO VS. 2023

\$3.158.000

PRECIO PROMEDIO M² (COP)

+17,87%

VARIACIÓN PRECIO VIVIENDA NUEVA

01 · SEGMENTO

## Venta de Vivienda Nueva



UNIDADES VENDIDAS 2024

5.749

Barranquilla fue la **2ª ciudad del país** en ventas de vivienda nueva, superando incluso a Medellín (5.687 unidades) en 2024.

2° en Colombia



VARIACIÓN DE PRECIO (2024 IPVN)

17,87%

Mayor variación de precio en vivienda nueva entre las **7 principales ciudades** del país, según DANE Q4 2024 vs Q4 2023.

Líder nacional



PRECIO M² – RANGO POR ESTRATO

\$3,16M – \$9,14M

Desde estrato 2 hasta estrato 6. El precio promedio general se sitúa en **\$3.158.000 / m²**, el 3° más alto del país.

3° precio Colombia



ENERO 2025 – INICIO DE AÑO

+82%

Crecimiento de ventas de vivienda nueva en Atlántico en enero 2025 vs. enero 2024 (**1.400+ unidades** en un solo mes).

Récord de arranque



APARTAMENTOS VS. Q3 2025

+15,39%

Variación de precio en apartamentos nuevos, **muy por encima del promedio nacional**. Estrato alto: +21,67%.

Sobre el promedio



ZONAS LÍDERES EN PROYECTOS NUEVOS

Alto Prado · Buenavista · El Golf · Malecón del Río (estratos 5–6)

Alameda del Río · Caribe Verde · Villas de San Pablo (VIS/VIP)

VARIACIÓN PRECIO VIVIENDA NUEVA POR ESTRATO – BARRANQUILLA 2024



Fuente: DANE – IPVN Q4 2024 vs. Q4 2023

# Alquiler de Vivienda Nueva



## TENDENCIA NACIONAL HACIA EL ARRIENDO

40%

Colombia es el país latinoamericano con **mayor proporción de hogares en arriendo** (40% vs. 21% promedio regional). En Barranquilla esta presión impulsa la demanda de arriendo en nuevos proyectos.

Presión creciente



## RANGO CÁNONES VIVIENDA NUEVA

\$37K–\$48K/m²

Sectores exclusivos (estratos 5–6) como Buenavista, El Golf y Alto Prado. El arriendo promedio mensual en estas zonas oscila entre **\$2.5M y \$5M+** para apartamentos de 80–150 m².



**Dinamismo del arriendo nuevo:** La Lonja de Barranquilla destaca que el inventario de vivienda nueva también alimenta el mercado de arrendamiento: compradores inversionistas adquieren unidades en proyectos de estrato 4–6 para rentarlas. La reducción de tasas de interés en 2024–2025 ha incentivado esta inversión con rentabilidades estimadas entre el 5% y 7% anual en zonas como Riomar y Buenavista. El aumento legal de cánones para 2026 está tassado al IPC 2025 = **5,10%**.

03 · SEGMENTO

# Venta de Vivienda Usada



## PARTICIPACIÓN RESIDENCIAL

# 93%

De las ~17.000 transacciones 2024, el **93% fueron inmuebles residenciales** usados. El restante 7%: comercial, bodegas y oficinas.



## PREFERENCIA POR APARTAMENTOS

# 78%

Del total de residenciales usados vendidos, **78% fueron apartamentos** y 15% casas. Perfil más vendido: estrato 4, 60–100 m<sup>2</sup>, 3 hab / 2 baños, menos de 5 años.

Estrato 4 lidera

PRECIO M<sup>2</sup> APARTAMENTOS USADOS

# \$3,05M –\$5,71M

Desde **\$3,05M/m<sup>2</sup>** en Villa Santos hasta **\$5,71M/m<sup>2</sup>** en Río Alto como el sector más caro en este segmento en 2024.



## CASAS USADAS MÁS DEMANDADAS

Estratos **4 y 6** · Más de 30 años de antigüedad · Áreas 100–200 m<sup>2</sup> · Al menos 3 hab y 2 baños. Precio m<sup>2</sup> casas: **\$2,6M** (Riomar) a **\$4,8M** (Buenavista).

Casas antiguas, alta demanda



COMPORTAMIENTO PRECIO (2025 Q3)

**-2,53%**

Caída en precio de **casas usadas** en Barranquilla en Q3 2025, ajuste puntual en ese tipo de inmueble mientras apartamentos siguen valorizándose.

Ajuste en casas



CONCENTRACIÓN DEL MERCADO

**~50%**

De todas las ventas de usados, casi el **50% se concentró en solo 6 barrios**: Riomar, Alto Prado, Villa Santos, Alameda, Altos de Riomar y Miramar.

04 · SEGMENTO

## Alquiler de Vivienda Usada



ARRIENDO MÁS ECONÓMICO (M²)

\$18.563 /m²

San Salvador es el barrio con menor renta promedio por m². Le siguen El Prado (\$20.476/m²) y Villa Carolina (\$26.603/m²).

Accesible



ARRIENDO MÁS CARO (M²)

\$48.000 /m² aprox.

Sectores exclusivos (Riomar, Buenavista, El Golf) superan los \$37.000/m² y alcanzan promedios de ~\$48.000/m², reflejando amenidades premium y alta demanda.

Exclusivo

RENTA MENSUAL ESTIMADA POR TIPOLOGÍA

|                      |             |               |
|----------------------|-------------|---------------|
| Estudio / 1 hab E2–3 | <div></div> | \$700K–\$1.1M |
| Apto 3 hab E4        | <div></div> | \$1.5M–\$2.5M |
| Apto 3 hab E5        | <div></div> | \$2.5M–\$4M   |
| Apto/Casa E6         | <div></div> | \$4M–\$8M+    |

Fuente: Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla 2025 · Estimaciones de mercado



**Incremento legal 2026:** Por IPC 2025 de 5,10%, todo contrato de arriendo que cumpla 12 meses puede ajustarse hasta ese porcentaje. La ley también establece que el canon no puede superar el **1% del valor del inmueble**. Arrendadores de vivienda usada en estratos populares enfrentan inquilinos con alta sensibilidad a estos ajustes.

# Top 5 Barrios de Mayor Demanda

| #  | BARRIO                                                         | ESTRATO | PRECIO M <sup>2</sup><br>VENTA | PRECIO M <sup>2</sup><br>ARRIENDO | PERFIL PREDOMINANTE                                                          |
|----|----------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | Villa Campestre<br><small>Puerto Colombia / Área Metro</small> | E 5     | \$4,5M–\$6M                    | \$30K–\$45K                       | Casas y aptos. Alto dinamismo. 1° en usados.                                 |
| 02 | Riomar<br><small>Norte de Barranquilla</small>                 | E 5–6   | \$2,6M–\$4,2M<br>(casas)       | \$35K–\$48K                       | Alta valorización · Mezcla residencial-comercial.                            |
| 03 | Alto Prado<br><small>Norte consolidado</small>                 | E 6     | \$4M–\$7M+                     | \$38K–\$50K                       | Barrio más consolidado. Alta demanda arriendo y compra.                      |
| 04 | Villa Santos<br><small>Corredor Norte</small>                  | E 4     | \$3,05M–\$4M                   | \$26K–\$35K                       | Precio más accesible del top 5. Fuerte demanda joven.                        |
| 05 | Buenavista / Río Alto<br><small>Zona Norte Premium</small>     | E 6     | \$4,8M–\$5,71M                 | \$40K–\$55K                       | Mayor precio m <sup>2</sup> casas en la ciudad. Torres icónicas (Mirage 57). |

## POR QUÉ LIDERAN ESTOS BARRIOS

Según el análisis del CATDI de la Lonja de Barranquilla, estos 5 sectores acumulan cerca del **50% de todas las transacciones** de usados en la ciudad. Su atractivo combina: **infraestructura vial consolidada**, cercanía a centros comerciales (Buenavista, Viva), oferta educativa y de salud de calidad, zonas verdes y parques, y **proyectos de renovación urbana** que elevan la valorización sostenida.

## SECTORES EMERGENTES DE INTERÉS

**Miramar** y **Altos de Riomar** aparecen como los "segundos líderes" con crecimiento acelerado. **Alameda del Río** se destaca en el segmento VIS de clase media. **El Golf** se consolida como

referente de estrato 6 con arquitectura premium y alta valorización constante. **Malecón del Río** gana protagonismo por la renovación urbana de la Alcaldía.

06 · ESTRATOS 1, 2 Y 3

# La realidad de los estratos populares

## ⚠ El gran déficit habitacional popular

88,45%

de hogares arrendatarios en Colombia son de estratos 1, 2 y 3 (DANE / BBVA)

7,3M

hogares colombianos en arriendo · ya supera a los 7,1M propietarios

3,2M

viviendas formales faltantes entre 2000–2025 para atender la demanda real

ESTRATO 1 · POPULAR BAJO

### Zonas sur y suroccidente

\$3,16M/m²

Barrios: Rebolo, Carrizal, Las Nieves, Me Quejo. Mayoría de construcción informal o de interés prioritario VIP. Canon arriendo: \$450K–\$700K/mes. Déficit cualitativo elevado. Acceso limitado a crédito hipotecario.

ESTRATO 2 · POPULAR

### Sureste · Vía 40 · Barranquillita

\$3,16M–\$3,8M/m²

Barrios: San Salvador, Villa Carolina, Los Pinos. Canon arriendo: **\$600K–\$1M/mes**. San Salvador tiene la **menor renta por m²** de la ciudad (\$18.563/m²). Demanda VIS muy activa.

ESTRATO 3 · MEDIO-BAJO

Centro · La Florida · Modelo

**\$3,5M–\$4,5M/m²**

Barrios: El Prado, La Florida, Calancala, Boston. Canon arriendo: **\$900K–\$1.6M/mes**. El Prado presenta renta promedio de \$20.476/m², la segunda más baja. Principal mercado objetivo de VIS y subsidios.

REFERENCIA · ESTRATO 4 · MEDIO

Corredor Norte–Centro

**\$4,5M–\$6M/m²**

Barrios: Villa Santos, Alameda, Bellavista. Canon arriendo: **\$1.5M–\$2.5M/mes**. Es el estrato con mayor número de transacciones de **vivienda usada**. Punto de transición hacia el mercado premium.

REFERENCIA · ESTRATO 5

Norte · Riomar · Villa Campestre

**\$6M–\$8M/m²**

Barrios: Riomar, Villa Campestre, Altos de Riomar. Canon arriendo: **\$2.5M–\$4M/mes**. Fuerte inversión en proyectos nuevos. Alta demanda por profesionales y familias consolidadas.

REFERENCIA · ESTRATO 6

Norte Exclusivo

**\$8M–\$9,14M/m²**

Barrios: Alto Prado, El Golf, Buenavista, Río Alto. Canon arriendo: **\$4M–\$8M+/mes**. Variación precio en 2024: **+21,67%**. Mayor valorización del mercado barranquillero.

# ¿Qué pasa con los estratos populares?

## LA TRAMPA DEL ARRIENDO SIN SALIDA

El **88,45% de los hogares arrendatarios** pertenece a estratos 1–3. A pesar de las tasas de interés más bajas de 2024–2025, el acceso a crédito hipotecario sigue siendo limitado para ingresos bajos e informales. Muchas familias pagan cánones que representan **30% a 50% de sus ingresos mensuales**, sin capacidad de ahorro para cuota inicial.

## VIS Y VIP: LA RESPUESTA FORMAL

El precio VIS para 2025 es máx. **\$213.5M COP** (150 SMMLV). El VIP llega a **\$128M COP**. Zonas como **Caribe Verde, Alameda del Río, Villas de San Pablo y Ciudad Mallorquín** (Puerto Colombia) son los principales polos de desarrollo popular formal. En enero 2025, el Atlántico registró +82% en ventas VIS.

## SUBSIDIOS VIGENTES

Programa **Mi Casa Ya**: apoyo a cuota inicial vigente hasta dic. 2025 (subsidiode tasas suspendido en 2025 por recorte presupuestal). La Alcaldía de Barranquilla también tiene trámites de legalización urbanística para asentamientos informales, lo que regulariza la propiedad de miles de familias en suroriente de la ciudad.

## EXPANSIÓN INFORMAL Y RIESGO

Entre 2000 y 2025 se crearon 9,1M de hogares en Colombia, pero solo se construyeron 5,9M de viviendas formales. El **déficit de ~3,2M unidades** fue absorbido por construcción informal. En Barranquilla esto se traduce en barrios sin titulación, con servicios precarios en zonas periféricas del suroccidente, con **riesgo de inundación** en sectores como La Playa y El Ferry.



**Brecha estructural:** Mientras los estratos 4–6 del norte de Barranquilla valorizan sus propiedades entre 7% y 21% anual, los estratos 1–3 enfrentan cánones de arriendo que aumentan al IPC (5,10% para 2026), sin poder acceder a vivienda propia. El recorte de 50.000

subsidios del programa Mi Casa Ya en 2025 agudizó esta brecha. La ciudad necesita ampliar el stock VIS formal y la legalización de asentamientos para cerrar el déficit habitacional popular.

*«Barranquilla no solo es una ciudad en crecimiento, sino un destino seguro para la inversión inmobiliaria. La estabilidad del mercado, el impulso de la vivienda VIS y la excelente oferta de los proyectos en estratos altos hacen que este sea el momento perfecto para tomar decisiones estratégicas en bienes raíces.»*

KELINA PUCHE CARRASCAL · DIRECTORA EJECUTIVA, LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA · 2025

### *Panorama Inmobiliario · Barranquilla*

Fuentes: Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla (CATDI) · DANE - IPVN 2024-2025 · Camacol Regional Caribe · BBVA Research Situación Inmobiliaria 2025 · Fedelonjas · Ciencuadras / La Galería Inmobiliaria · El Norte · Pulzo · Infobae Colombia · Informe elaborado febrero 2026