

# Informe del mercado inmobiliario de Barranquilla 2021

Informe 1  
Marzo 2022

Secretaria de Planeación Distrital  
Alcaldía Distrital de Barranquilla



Soy BARRANQUILLA

BARRANQUILLA.GOV.CO

## Informe del mercado inmobiliario de Barranquilla -2021

 **9.784**  
**viviendas**  
**vendidas**

  
**1 vivienda**  
**Cada hora**

**De cada 10 viviendas vendidas**



**En Barranquilla la proyección inmediata de construcción se destinará a Vivienda especialmente NO VIS (46%)**

**Área licenciada para construcción en Barranquilla 2021**

	Vivienda	Bodega	Comercio	Industria	Educación	Oficina	Total
Área (m2)	351.671	37.207	15.578	4.203	2.029	1.753	412.441
Participación	85,3%	9,0%	3,8%	1,0%	0,5%	0,4%	100%

  
**Crecimiento anual de los desembolsos de créditos de vivienda -2021**  
**27,5% Atlántico**  
**20,9% Nacional**

**La ampliación de los beneficios para la compra de vivienda amplió la dinámica en Barranquilla**

**Montos y beneficiarios de bolsas de subsidios de vivienda nacionales en Barranquilla 2021**

**MI CASITA** → **5.332 beneficiarios**  
**\$ 122.678.486.370**

 **Semillero de Propietarios** → **Arriendo: 25 beneficiarios**  
**\$325.408.200**  
→ **Ahorro: 3 beneficiarios**  
**\$16.353.468**

 **Vivienda gratuita Fase I** → **6 beneficiarios**  
**\$249.445.000**

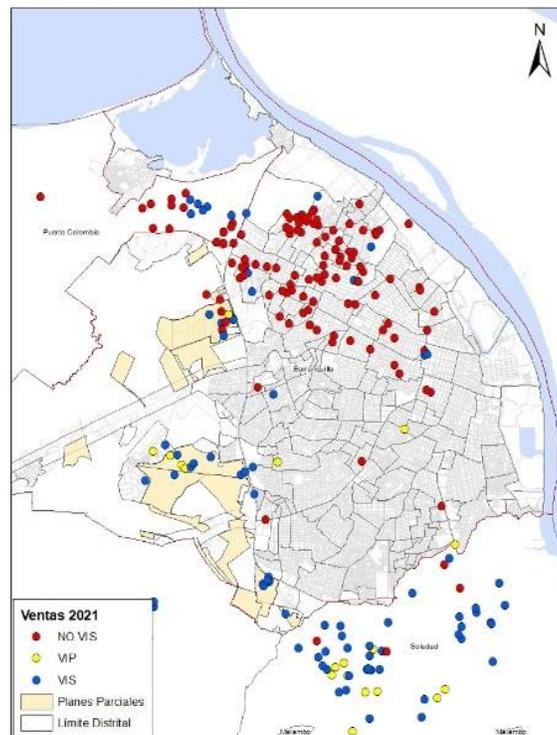
# Informe del mercado inmobiliario de Barranquilla

## Panorama general

### Mercado de vivienda

El mercado de vivienda para el 2021 alcanzó cifras históricas tanto a nivel nacional como local. La política nacional de subsidios de vivienda impulsó las ventas de vivienda VIS y NO VIS en Barranquilla. Para el 2021 se vendieron 9.784 unidades de vivienda (distribuidas en 147 proyectos), se estima que cada hora se vendió 1,13 viviendas en el Distrito. Del total de ventas, 5 de cada 10 fueron de vivienda VIS, 3 son NO VIS y 2 VIP. Por otra parte, 6 de cada 10 viviendas están ubicadas en los Planes Parciales (PP).

Mapa 1. Ventas de vivienda en Barranquilla - 2021



Fuente: CAMACOL Atlántico.

### Vivienda de interés prioritario (VIP)

A lo largo del 2021 en Barranquilla se vendieron 1.839 viviendas tipo VIP, correspondientes a proyectos desarrollados en los años 2020 y 2021. En total, 9 de cada 10 fueron lanzamientos en los planes parciales Caribe Verde. Fuera de los planes parciales, las VIP se encuentran en Villas de San Pablo.

Durante el mismo periodo en el Área Metropolitana de Barranquilla se vendieron 3.696 viviendas de interés prioritario, en donde Barranquilla posee el 50% de este mercado y le sigue Soledad con el 36% del mercado. De los municipios del AMB, Puerto Colombia es el único que no ha desarrollado vivienda VIP.

### Vivienda de Interés Social (VIS)

Las ventas de vivienda VIS ascendieron a 4.880 durante el 2021, siendo la más alta de los últimos 3 años. Cerca del 62% de estas ventas corresponden a proyectos desarrollados durante el 2020 y el 2021. Considerando el total de ventas, 8 de cada 10 se concentran en los planes parciales. El Volador (Alameda del Río) es el principal foco de venta de vivienda VIS con 1.613 ventas, le sigue Caribe Verde con 1.422 y Sevilla con 573, por último Cordialidad-Circunvalar con 198. Fuera de los planes parciales, se comercializa vivienda VIS en los sectores Catedral (401), Miramar (220), Villa Carolina (53), Paraíso (154), Prado (42) y El Golf (5).

Como datos curiosos, se tiene el proyecto Coco Paraíso, pues es el único proyecto VIS construido en suelo con tratamiento de renovación. El proyecto tiene una altura es de 8 pisos, y el precio del metro cuadrado es de COP 3.046.000 a 2021, durante este año se vendieron 40 unidades en este edificio. Al fijarnos en los precios más altos y bajos durante el 2021, tenemos que el mayor precio por metro cuadrado se comercializó en Villa Carolina por \$3.893.000, y el menor precio en la avenida Circunvalar por \$1.712.000 y el edificio más alto es Caribe Plaza 2 en Caribe Verde.

### Vivienda NO VIS

El 2021 fue un año dinámico para la vivienda NO VIS, gracias al nuevo subsidio (vigente desde el 2020) para adquisición de vivienda entre cuyo precio oscile entre 150 SMMLV y 500 SMMLV. De este segmento del mercado, se vendieron 3.065 viviendas y el 36% de estas corresponden a proyectos desarrollados durante el 2020 y 2021. Dentro de estas ventas, se registró el inicio de dos proyectos en la zona del Malecón, Arena Del Río Apartamentos y Vive Río, que significa una nueva zona de desarrollo inmobiliario en la ciudad.

La zona donde más se vendieron viviendas NO VIS fue Riomar con 1.295 unidades (el 42% de las ventas en Barranquilla), en Prado Norte con 494 (16%) y en los planes parciales El Volador (Alameda del Río) y Sevilla con un total de 425 unidades (14%).

### Comportamiento histórico de las ventas

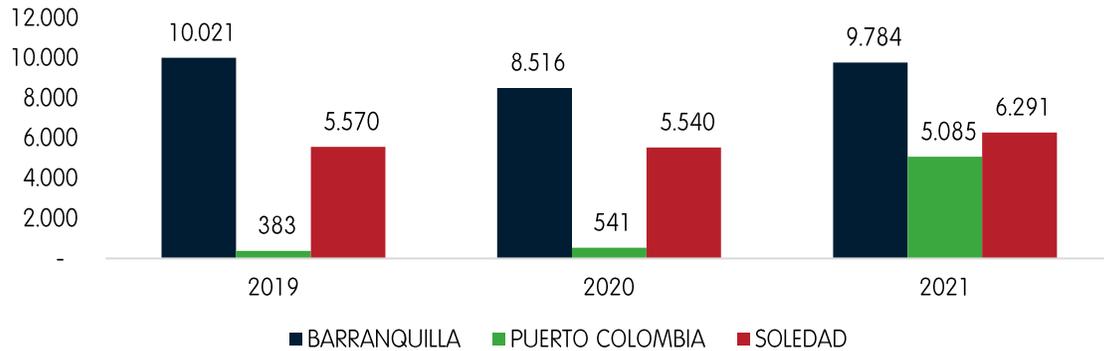
El mercado de vivienda en Barranquilla sufrió una caída en las ventas de vivienda VIP y NO VIS en el 2020 tras la pandemia por COVID 19, pero al 2021 la recuperación ha sido del 23% para vivienda NO VIS y 26% para VIS, sin embargo, las ventas de vivienda VIP disminuyeron 15%.

El gráfico 1 nos muestra como ha sido el comportamiento de las ventas en las tres ciudades principales del Área Metropolitana de Barranquilla (AMB): Distrito de Barranquilla, Puerto Colombia y Soledad durante el 2019 al 2021. El leve aumento en Soledad durante 2021 fue producto de las ventas de VIS en 55%, al igual que Puerto Colombia el cual tuvo un impactante ascenso como centro inmobiliario de vivienda VIS, gracias a los desarrollos en Ciudad Mallorca, puesto que previo al 2020, en Puerto Colombia no se construía vivienda de interés social.

En cuanto a cuotas de mercado inmobiliario del AMB al 2021:

- En vivienda NO VIS: 8 de cada 10 se venden en Barranquilla, las otras 2 en Puerto Colombia.
- En VIP: de cada 10 viviendas 5 se venden en Barranquilla y 4 en Soledad.
- VIS: cada ciudad, Barranquilla, Puerto Colombia y Soledad posee un tercio del mercado aproximadamente.

Gráfico 1. Ventas anuales de los principales mercados de vivienda del AMB



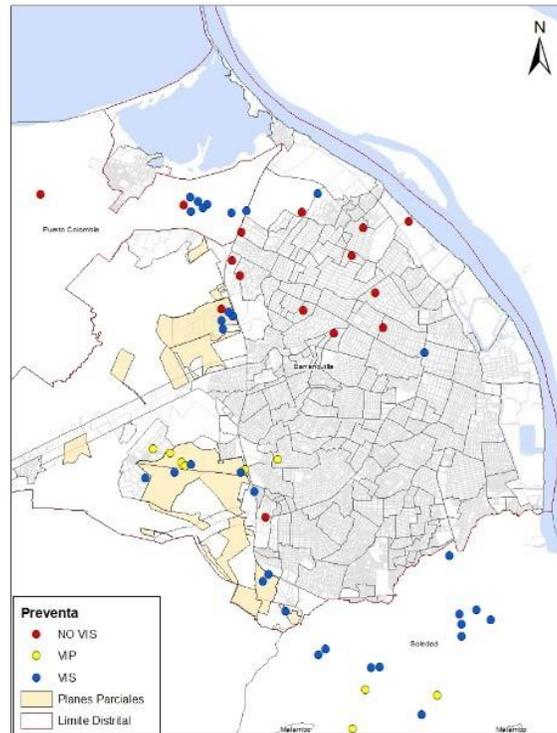
Fuente: CAMACOL ATLÁNTICO.

### Lanzamientos de proyectos de vivienda

Durante 2021 se lanzaron 34 proyectos de vivienda, 18 de ellos ubicados en los planes parciales: 6 en el Volador (Alameda del Río), 8 en Caribe Verde, 2 en Sevilla, 1 en Cordialidad-Circunvalar y el primer lanzamiento inmobiliario en el plan parcial Sevilla del Caribe. Los demás lanzamientos se hicieron en Riomar (6), Prado Norte (4), Suroccidente (1), Villas de San Pablo (2), en la pieza Centro (2) y en el sector del Malecón se lanzó el proyecto Arena Del Río Apartamentos, para el cual ya existen ventas y Vive Río el cual aún no inicia sus ventas.

De los 34 proyectos, 6 son VIP (5 en Caribe Verde y en Villas de San Palo 1), 15 tipo VIS (12 en planes parciales: 5 Volador, 3 Caribe Verde, 2 Sevilla, 1 Sevilla del Caribe y 1 Cordialidad-Circunvalar, los otros 3 en Villa Carolina, Villas de San Pablo y Catedral), y 13 NO VIS (6 en Riomar, 5 en Prado Norte, 1 en Alameda del Río y otro en el Malecón). En otras ciudades del AMB como Puerto Colombia se lanzaron 15 proyectos, 9 VIS en Ciudad Mallorquín y 6 NO VIS, mientras en Soledad entraron al mercado 14 proyectos nuevos, 11 VIS y 3 VIP.

## Mapa 2. Lanzamientos de vivienda en Barranquilla – 2021



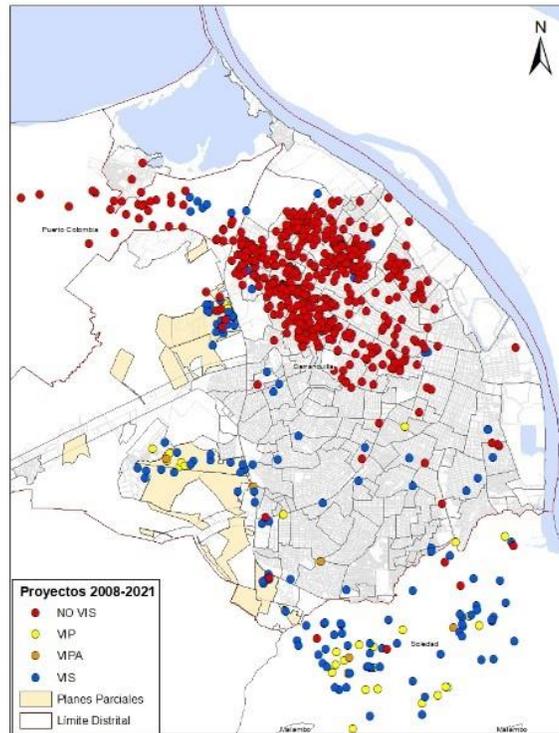
Fuente: CAMACOL - Atlántico

### Construcción de proyectos de vivienda

Por su parte, de la oferta inmobiliaria de la ciudad construida desde el 2008 al 2021, la vivienda NO VIS (en rojo) se consolida en Riomar y el Prado, mientras que la vivienda VIS (azul) y VIP (amarilla) se concentra en los planes parciales. De hecho, el desarrollo de los planes parciales ofrece aproximadamente 8 de cada 10 viviendas VIS en Barranquilla.

El 2021 fue un año enfocado a la recuperación económica luego del inicio de la pandemia por COVID 19 en el 2020. A nivel nacional se desplegaron una serie de políticas que buscaban la conservación del empleo, la renegociación de deudas y la adquisición de vivienda tanto de interés prioritario VIP, social VIS y NO VIS. Ésta última política de subsidio para vivienda NO VIS ha tenido efectos importantes en el número de ventas en Barranquilla dinamizando la tendencia, que venía siendo constante. Por el lado de la vivienda VIS, los desarrollos se enfocan en los suelos de expansión donde se ubican los planes parciales.

### Mapa 3. Proyectos de vivienda construidos en Barranquilla entre 2008 y 2021



Fuente: CAMACOL Atlántico.

#### Licencias de construcción

En cuanto a dinámica reciente del sector, de acuerdo con las solicitudes de licencias de construcción, que son los permisos requeridos para la realización de cualquier tipo de construcción, en Barranquilla el principal destino sigue siendo vivienda con el 85% del total aprobado en 2021. Por tipo de vivienda, se licenció más área para vivienda NO VIS, correspondiente al 46% del total de 2021.

Tabla 1. Área Licenciada

	Vivienda	Bodega	Comercio	Industria	Educación	Oficina	Total
Área (m2)	351.671	37.207	15.578	4.203	2.029	1.753	412.441
Participación	85,3%	9,0%	3,8%	1,0%	0,5%	0,4%	100%

Fuente: DANE ELIC

Como referencia de los competidores del mercado de vivienda en el Área Metropolitana del Distrito durante 2021, en Puerto Colombia solo se tramitaron licencias para vivienda NO VIS, por 159.000 m2 (aún no figuran las licencias VIS para la construcción de Ciudad Mallorquín). En Soledad, se procesaron 294.300 m2 para permisos de construcción de vivienda, concentrados principalmente en destinos VIS, a diferencia de Barranquilla el área licenciada NO VIS es la de menor participación con el 25% del área tramitada.

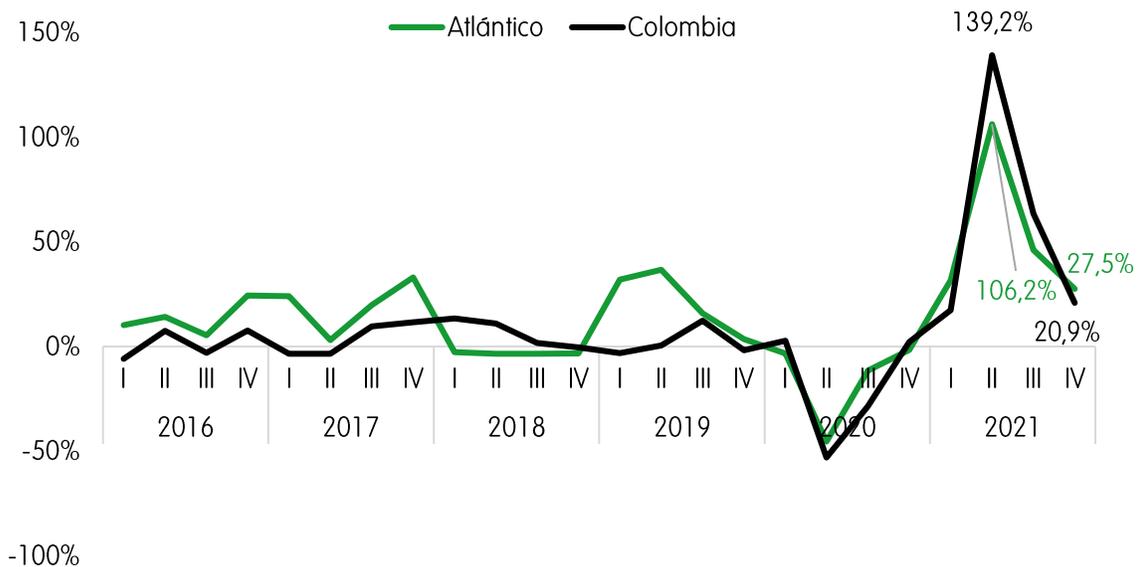
En cuanto a otros tipos de destinos, se tiene que para Barranquilla la proyección inmediata de construcción se destinara a bodegas con el 9% del área aprobada, seguido por el uso de comercio con 4%, y en menores proporciones para industria, educación y oficinas. No se tramitaron áreas para hoteles, administración pública, social-recreacional, hospital-asistencial y religioso, que corresponden a los demás destinos.

### Cartera de crédito de vivienda

Los préstamos para adquisición de vivienda en Barranquilla mantienen una tendencia creciente, presentando un pico a mediados de 2021, pues con corte a septiembre de 2021 la cartera de vivienda sumó \$ 3,9 billones en Barranquilla según informes de la superintendencia financiera. En el Atlántico las cifras de Financiación de Vivienda (FIVI) del DANE, muestran que, efectivamente a mediados del 2021 se observó el incremento más grande de la cartera de vivienda en los últimos 6 años, al comparar frente a lo sucedido en 2020 tanto a nivel local como nacional, así mismo, durante el último trimestre del año el crecimiento anual del endeudamiento por concepto de vivienda supero el ritmo nacional al crecer 27,5% frente a 20,9% en el país.

Durante 2021, se desembolsaron 3.958 créditos de vivienda en el Atlántico que corresponden al 8,1% del total nacional, siendo el 83% de estos destinados a vivienda nueva, mientras en el país esta proporción es del 65,7%, esto ha sido un cambio radical frente a la proporción manejada en 2015 cuando de los créditos de vivienda desembolsados el 51,1% se destinaba a vivienda usada, y el 49% a vivienda nueva en el departamento, y ha ocurrido gracias a los incentivos nacionales y locales para transformar al departamento y el distrito en una ciudad de propietarios.

**Gráfico 2. Crecimiento anual del valor de los créditos de vivienda a precios constantes**



Fuente: FIVI- DANE.

Las cifras reflejan la reactivación del mercado inmobiliario en el Distrito, en el 2021 cuando se vendieron más viviendas VIS y NO VIS, además se adjudicó una cifra récord de subsidios de vivienda para ambos tipos, compras que están respaldadas con créditos.

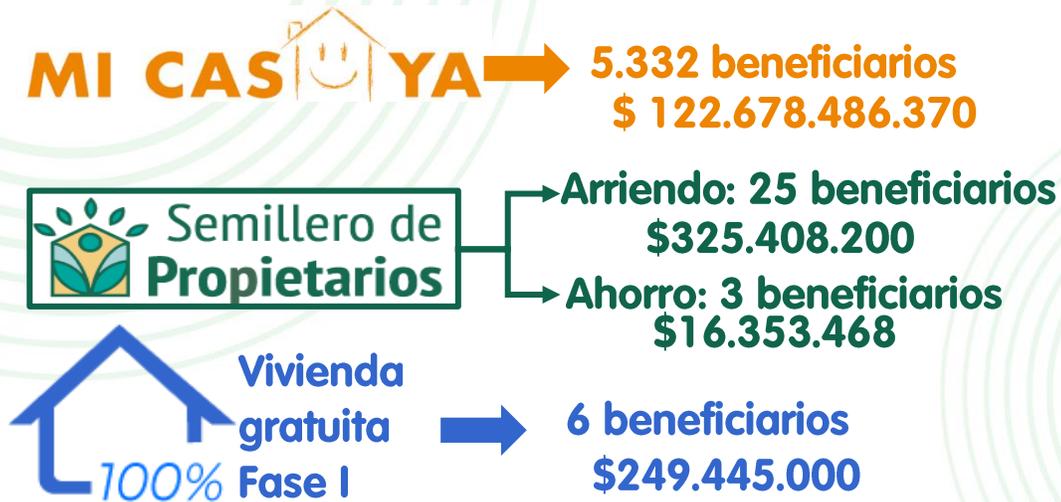
## Barranquilla Ciudad de Propietarios

En agosto 2021 la Alcaldía de Barranquilla lanzó la estrategia Barranquilla Ciudad de Propietarios, con el objetivo de reunir en un solo lugar las soluciones que brinda el gobierno local y nacional relacionado con el mercado de vivienda. Ciudad de propietarios abarca tanto el apoyo a los ciudadanos para que accedan a los diferentes subsidios nacionales de vivienda como Mi Casa Ya, como la orientación necesaria para todos los programas que en materia de vivienda se ofrecen desde el ente distrital como son mejoramiento de vivienda, titulación de predios, regularización urbanística de barrios, implementación y revisión de norma urbana, entre otros.

### Subsidios de vivienda

En el 2021 los subsidios para la adquisición de vivienda que se recibieron en Barranquilla rompieron los toques máximos históricos con la entrega de 5.332 subsidios de Mi Casa Ya. Estos subsidios provienen de tres programas nacionales y de mayor a menor asignaciones son:

Tabla 2. Montos y beneficiarios de las bolsas de subsidios nacionales en Barranquilla -2021



Fuente: Ministerio de Vivienda, elaboración Alcaldía Distrital de Barranquilla.

### Titulación de predios

La Alcaldía Distrital de Barranquilla adelanta el programa de titulación de predios, para legalizar mediante cesión a título gratuito la ocupación no legal de familias vulnerables de un terreno construido. Desde su inicio en 2005 a 2021 el programa ha beneficiado a 18.451 familias mejorando su calidad de vida, seguridad alimentaria e igualdad social.

Durante el 2021 se titularon 660 predios, 430 (65%) se entregaron a mujeres jefas de hogar y 230 (35%) a hombres cabeza de hogar, el 54% se otorgó en el sur de la ciudad, siendo los principales barrios beneficiarios siete de abril (136), Rebolo (58), La Paz (46), Santo Domingo de Guzman (45), Villa Valeria (38) y Corregimiento La Playa – Sector Maratea (36). Durante el cuatrienio 2020 – 2023 la Alcaldía de Barranquilla tiene planteado entregar más de 4.000 títulos de vivienda.

## Mejoramiento de vivienda

El programa de mejoramiento de vivienda está dirigido a las familias más vulnerables para brindarles la posibilidad de mejorar sus viviendas, en aspectos como instalaciones hidrosanitarias, pisos, cubiertas, baños, fachadas, lavaderos y cocinas, para incrementar el bienestar de vida de esa población. Durante 2021, 325 hogares de La Chinita y La Luz iniciaron recibieron subsidios de mejoramiento de vivienda y de estas 7 ya iniciaron los procesos de mejoramientos. Esto se les suma a los 2.000 mil mejoramientos de vivienda que entregará directamente la Alcaldía de Barranquilla en la ciudad.

## Norma urbana

Desde la Alcaldía Distrital constantemente se hace revisiones, actualizaciones o modificaciones de la norma urbana, con el fin de gestionar mejoras en la ciudad a través del paisaje urbano, durante 2021, las normativas más importantes adelantadas correspondieron a:

## Operación estratégica del Río Magdalena

Su objetivo general es establecer condicionantes urbanísticas, en armonía con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, para la intervención y desarrollo del nuevo frente del Río Magdalena, previendo su integración y articulación con las áreas consolidadas de la ciudad, los proyectos estratégicos planteados para el territorio y las dinámicas sociales y económicas actuales y proyectadas. Esta operación se adoptó mediante Decreto 0304 del 29 de diciembre del 2021 y actualmente contempla los lineamientos para los siguientes proyectos:

- Desarrollo urbanístico de la zona aledaña al Malecón
- La continuidad en la construcción del Gran Malecón del Río Magdalena.
- La recuperación integral de rondas de caños, arroyos y cuerpos de agua.
- El desarrollo de Plan Maestro Portuario.
- La puesta en marcha de un proceso de mejoramiento integral del barrio Las Flores.
- La construcción de una estación Intermodal de Transmetro, un sistema de transporte público fluvial y la ejecución de un tren Turístico que comunique Las Flores – Puerto Mocho.
- La construcción de un sistema de mercados en el Sector de Barranquillita.

## El Plan Zonal Carrera 38 – Cordialidad

Es un instrumento que desarrolla y complementa las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, orientado a dictaminar los criterios y lineamientos urbanísticos de manera específica en el sector. Se destaca dentro de las actuaciones, la ordenación del suelo de expansión, donde se precisan los polígonos de la actividad industrial, optimizando el uso del suelo. Así mismo con el fin de articular la transición del carácter vial de rural a urbano para el manejo de los perfiles viales, el POZ incorpora el perfil vial V2 Especial y V3 Especial.

El Plan Zonal Carrera 38 – Cordialidad se localiza al occidente de la ciudad, y se enmarca entre dos importantes arterias de la ciudad, la carrera 38 y la Avenida Cordialidad. Con un 30% del territorio delimitado del Distrito de Barranquilla el Plan Zonal Carrera 38-Cordialidad abarca un área de 2.623,48 Hectáreas.



cesiones urbanísticas para la ciudad, 19% para construcción de vías y transporte, 58% a urbanización para vivienda y 4,6% a usos comerciales.

**Tabla 3. Planes parciales adoptados entre 2016-2020 en Barranquilla**

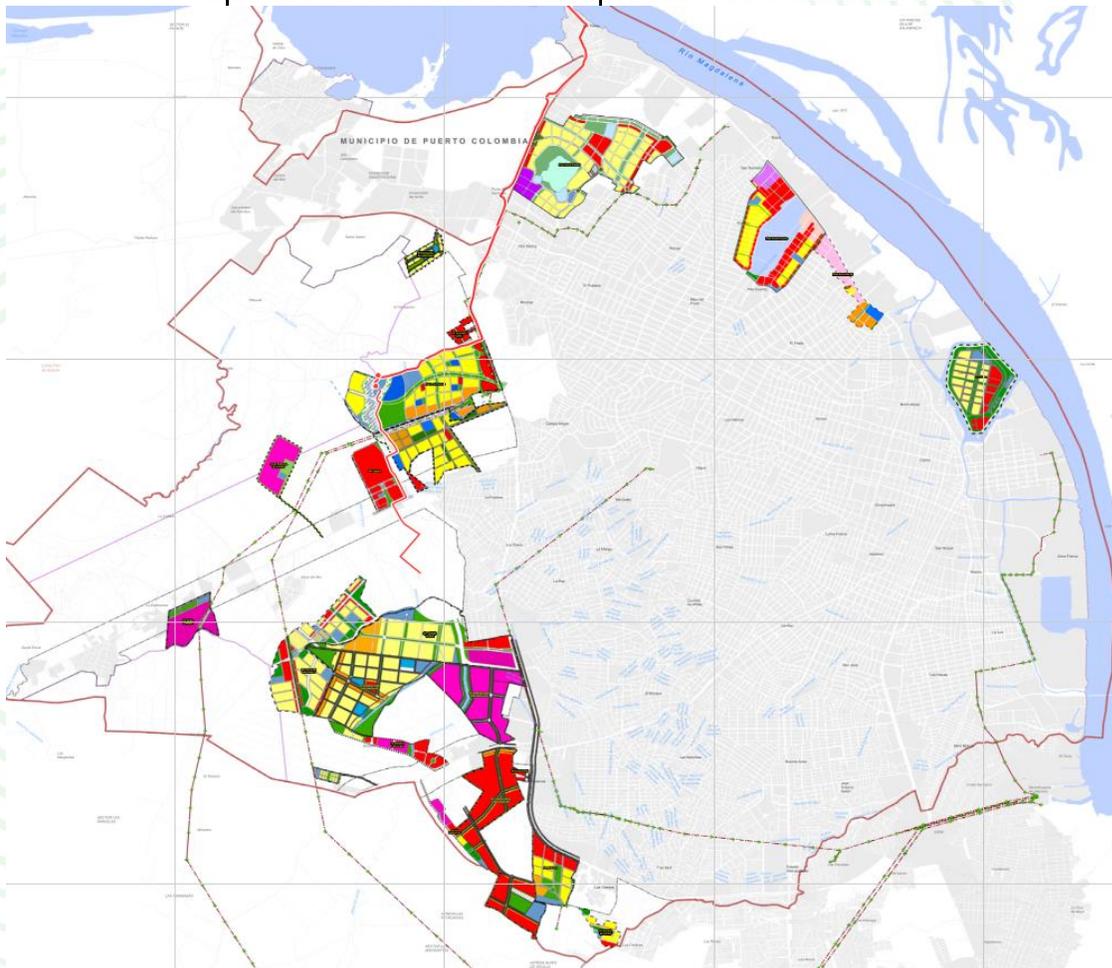
Nombre Plan Parcial		Granja Catalina	Deacero	Bosques del Genoves***	Oceno Azul **	Sevillas del Caribe*	Las Margaritas	Portal del Norte	
Área (Ha)		29,8	34,27	17,57	9,9	13,61	13,65	91,5	
ANU (Ha)		25,45	33,63	16,91	8,26	11,32	13,18	79,83	
Área Útil (Ha)		19,77	24,94	8,67	7,09	7,82	7,16	50	
Clasificación Suelo		Expansión	Expansión	Expansión	Expansión	Expansión	Expansión	Expansión	
Tratamiento Urbanístico		Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	
Áreas de cesión (Ha)	Espacio público y Equipamiento	Esp. Publ.	2,84	2,4	2,4	2,96	0,72	2,66	10,29
		Equip	1,27	1,03	1,03	1,26	0,3	0,66	4,4
		EP+EQ (Ha)	4,11	3,43	3,43	4,22	1,02	3,32	14,69
		% de ANU	0,16	0,10	0,20	0,51	0,09	0,25	0,18
	Vías Locales		1,5	5,26	5,26	4,01	0,13	1,49	15,18
	Área Total (Ha)		5,61	8,69	8,69	8,23	1,15	4,81	29,87
Decreto de adopción		Decreto 0776 de oct 21-2016	Decreto 0777 de oct 21-2016	Decreto 0388 de mayo 15-2017	Decreto 0476 de julio 12-2017	Decreto 0395 de nov 13-2018 Decreto 021 de enero 18-2019	Decreto 0439 de dic 24-2019	Decreto 827 de dic 31-2020	

\* Planes Parciales modificados.

\*\* Área de cesión adicional de 0.28 ha, de la UAU 2 PP Océano Azul, será entregada mediante compensación en dinero.

\*\*\* Suelos destinados a VIP serán compensados en dinero o en otro proyecto.

## Mapa 5. Planes Parciales adoptados hasta diciembre 2021



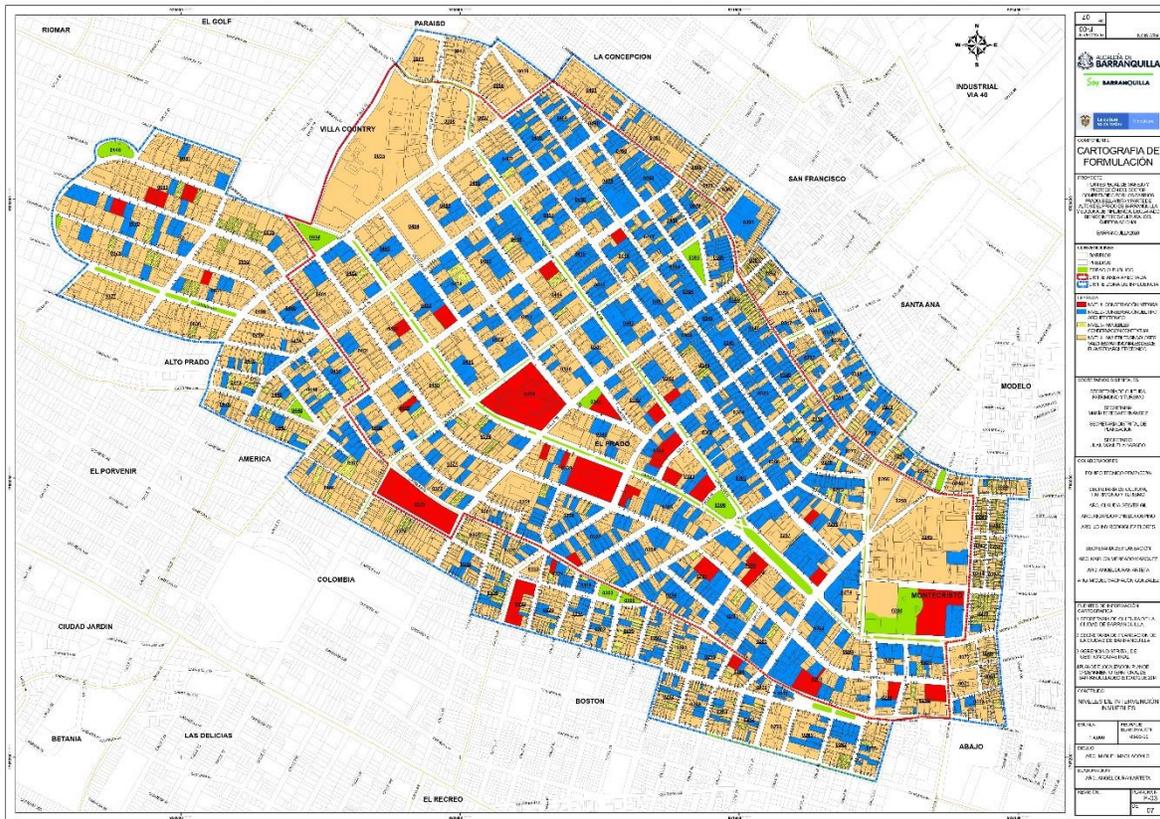
BARRANQUILLA.GOV.CO

Fuente: Oficina de Planeación Territorial - Secretaría Distrital de Planeación

### Plan Especial de Manejo y Protección Prado

Con la Resolución 0068 del 24 de marzo de 2021 del Ministerio de Cultura se aprobó el Plan especial de manejo y protección (PEMP) del sector urbano comprendido por los barrios El Prado, Bellavista y una parte de Alto Prado y su zona de influencia, declarado Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional. La normativa establece las bases necesarias para garantizar la protección, conservación y sostenibilidad del sector de interés cultural mencionado, con el fin de salvaguardar sus valores históricos, urbanos, arquitectónicos, simbólicos y estéticos asegurando su perdurabilidad en el tiempo, la recuperación del patrimonio, el mejoramiento de las condiciones de la calidad de vida de sus habitantes y el desarrollo social y económico del sector.

## Mapa 6. Plan Especial de Manejo y Protección Prado



Fuente: Oficina de Planeación Territorial - Secretaría Distrital de Planeación



# ALCALDÍA DE BARRANQUILLA

## Soy BARRANQUILLA

Informe elaborado por:  
Stefannia Garcia – Equipo datos de ciudad  
Karen Rojas – Equipo inmobiliario

Se agradece la participación de los miembros de la Oficina de Planificación Territorial Álvaro Barreto, Paula Bernal, Ángel Duván y María Villafañe en la construcción de este documento. Así como la información otorgada por CAMACOL seccional Atlántico