

Vivienda en Barranquilla: precio por m², arriendo, habitaciones, estrato y administración (octubre 2026)

Daniel Mauricio Pinzón Pineda

ORCID: [0009-0007-5142-366X](https://orcid.org/0009-0007-5142-366X)

Aptología · Octubre de 2026

Versión canónica: <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/vivienda-barranquilla-venta-arriendo-rentabilidad-2026>

Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

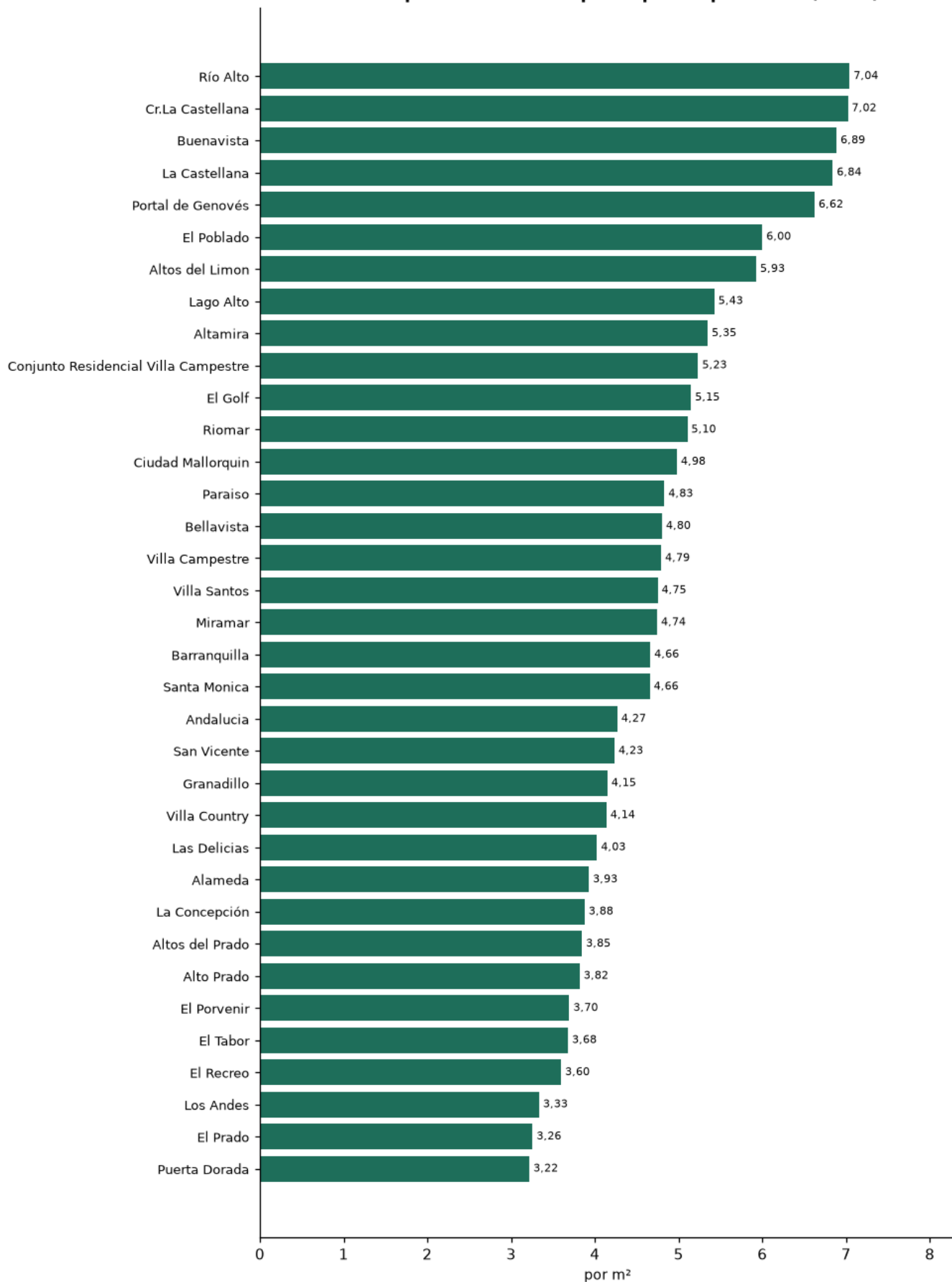
Vivienda en Barranquilla: precio por m², arriendo, habitaciones, estrato y administración (octubre 2026)

El barrio con el metro cuadrado más caro de Barranquilla es Río Alto, con 7,04 millones de pesos en la mediana de apartamentos en venta; el más barato de la muestra es Puerta Dorada, con 3,22 millones de pesos. Un apartamento de 2 habitaciones se arrienda por 2,30 millones de pesos al mes en la mediana y se vende por 340 millones de pesos. La rentabilidad bruta implícita del arriendo es 8,9 % anual. La administración equivale al 16,7 % del canon (457.750 pesos al mes en la mediana).

Resumen: analizamos 11.729 avisos de apartamentos en Barranquilla (7.903 en venta y 3.826 en arriendo).

Actualizado: 18 de octubre de 2026 (datos del 18 de octubre de 2026) · **Próxima actualización:** mensual.

Barranquilla: millones de pesos por m² por barrio (venta)



Resumen

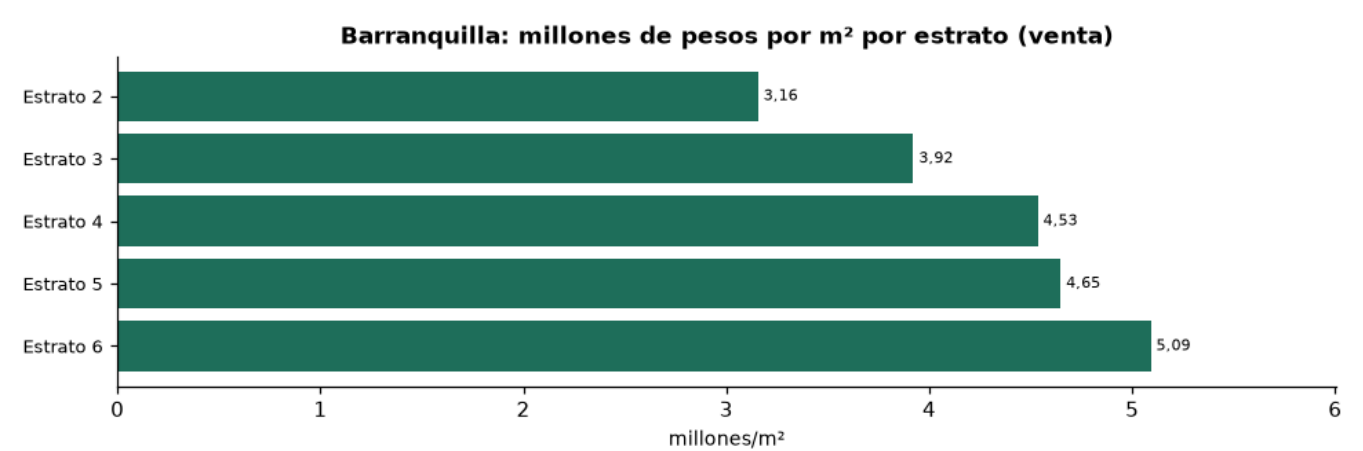
Indicador	Valor
Más caro (venta por m²)	Río Alto: 7,04 millones de pesos
Más barato (venta por m²)	Puerta Dorada: 3,22 millones de pesos
Venta por m² (mediana)	4,53 millones de pesos
Arriendo 2 habitaciones	2,30 millones de pesos
Rentabilidad bruta implícita	8,9 %
Administración / canon (mediana)	16,7 %
Avisos	11.729

Barrios (30 avisos o más)

Barrio	Venta por m² (millones de pesos)	Arriendo mensual (millones de pesos)	Avisos (venta / arriendo)
Río Alto	7,04	3,50	134 / 92
Cr.La Castellana	7,02	4,98	50 / 46
Buenavista	6,89	5,50	222 / 84
La Castellana	6,84	5,00	67 / 56
Portal de Genovés	6,62	—	62 / —
El Poblado	6,00	—	75 / —
Altos del Limon	5,93	3,45	99 / 67
Lago Alto	5,43	3,80	81 / 43
Altamira	5,35	2,80	39 / 32
Conjunto Residencial Villa Campestre	5,23	2,38	72 / 46
El Golf	5,15	4,90	150 / 47
Riomar	5,10	4,10	340 / 207
Ciudad Mallorca	4,98	1,75	121 / 142
Paraíso	4,83	2,30	175 / 92
Bellavista	4,80	—	61 / —
Villa Campestre	4,79	3,12	173 / 110
Villa Santos	4,75	3,15	379 / 201
Miramar	4,74	2,20	344 / 185
Barranquilla	4,66	4,45	83 / 49
Santa Monica	4,66	—	39 / —
Villa Carolina	4,65	2,70	134 / 74
La Campiña	4,57	2,65	76 / 39
Betania	4,52	—	53 / —
Los Alpes	4,45	—	54 / —
Altos de Riomar	4,36	3,73	513 / 210
Nuevo Horizonte	4,35	—	76 / —
Ciudad Jardín	4,32	2,31	288 / 96
Boston	4,32	1,88	132 / 50
Alameda del Río	4,27	1,39	356 / 252
Andalucía	4,27	2,60	110 / 51
San Vicente	4,23	2,50	112 / 87

Barrio	Venta por m² (millones de pesos)	Arriendo mensual (millones de pesos)	Avisos (venta / arriendo)
Granadillo	4,15	—	61 / —
Villa Country	4,14	3,56	165 / 82
Las Delicias	4,03	—	68 / —
Alameda	3,93	—	85 / —
La Concepción	3,88	—	64 / —
Altos del Prado	3,85	4,00	461 / 199
Alto Prado	3,82	3,75	421 / 169
El Porvenir	3,70	1,80	75 / 68
El Tabor	3,68	2,90	83 / 59
El Recreo	3,60	—	71 / —
Los Andes	3,33	—	31 / —
El Prado	3,26	1,95	176 / 50
Puerta Dorada	3,22	—	55 / —
El Castillo	—	4,70	— / 68

Medianas de apartamentos; — indica menos de 30 avisos. El canon es mensual, sin administración ni gastos comunes.



Fuente: Aptología (aptologia.com), avisos vigentes al 18-oct-2026. CC BY 4.0.

Precio por número de habitaciones

Habitaciones	Precio de venta (mediana)	Arriendo mensual (mediana)	Avisos (venta / arriendo)
1	340 millones de pesos	2,31 millones de pesos	245 / 339
2	340 millones de pesos	2,30 millones de pesos	1.855 / 1.442
3 o más	510 millones de pesos	3,43 millones de pesos	5.796 / 2.036

Por estrato

Estrato	Venta por m² (millones)	Arriendo mensual (millones)	Avisos (venta / arriendo)
2	3,16	1,03	138 / 48
3	3,92	1,50	884 / 580
4	4,53	2,40	2.252 / 1.084
5	4,65	3,20	1.974 / 1.134
6	5,09	4,50	2.119 / 957

Medianas; — indica menos de 30 avisos.

Preguntas frecuentes

¿Cuál es el barrio más caro de Barranquilla? Río Alto, con 7,04 millones de pesos por m² en apartamentos en venta (octubre de 2026).

¿Dónde es más barato comprar apartamento en Barranquilla? Entre los barrios con 30 avisos o más, en Puerta Dorada: 3,22 millones de pesos por m².

¿Cuánto renta un apartamento en Barranquilla? La rentabilidad bruta implícita es 8,9 % anual (arriendo por m² × 12 ÷ precio de venta por m²), antes de gastos.

¿Cuánto cuesta arrendar un apartamento de 2 habitaciones en Barranquilla? 2,30 millones de pesos al mes en la mediana (octubre de 2026).

Metodología

- **Fuente:** exportes nocturnos de la base de datos de Aptología (aptologia.com) del 18 de octubre de 2026: avisos vigentes de vivienda en portales inmobiliarios de 13 países, recogidos por Aptología y vistos en línea entre el 11 y el 18 de octubre de 2026. Corte: 18 de octubre de 2026.
- **Depuración:** se eliminan duplicados exactos (misma ciudad, zona, tipo, precio, moneda, área, habitaciones y baños) y los precios fuera del percentil 1–99 de cada país, operación, moneda y tipo; el precio por m² usa solo avisos con área declarada entre 12 y 2.000 m² y también se recorta al P1–P99.
- **Qué se mide:** precios pedidos (publicados), no precios de cierre. En arriendo, el canon mensual sin administración, gastos comunes ni condominio.
- **Muestra mínima:** cada cifra publicada se apoya en al menos 30 avisos; las celdas con menos se omiten.
- **Colombia:** Precios en pesos colombianos, sin conversión de moneda. Administración ÷ canon con razones entre 1 % y 80 %.
- **Limitaciones:** la cobertura depende de los portales que recorre Aptología en cada país y es mayor en las ciudades grandes y en los segmentos medio-alto y alto; el área es la que declara el aviso, sin verificar; los nombres de zona vienen de los portales.
- **Privacidad:** solo se publican agregados; no se publica ningún dato personal, enlace a avisos ni nombre de anunciante.
- **Datos abiertos:** [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.

Cómo citar

Pinzón Pineda, D. M. (2026). *Vivienda en Barranquilla: precio por m², arriendo, habitaciones, estrato y administración (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).
<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/vivienda-barranquilla-venta-arriendo-rentabilidad-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.