

Precio de vivienda en venta en Cúcuta y su área metropolitana: casas y apartamentos por tipo, estrato y barrio (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://www.aptologia.com/estudios/vivienda-en-venta-cucuta-area-metropolitana-2026>

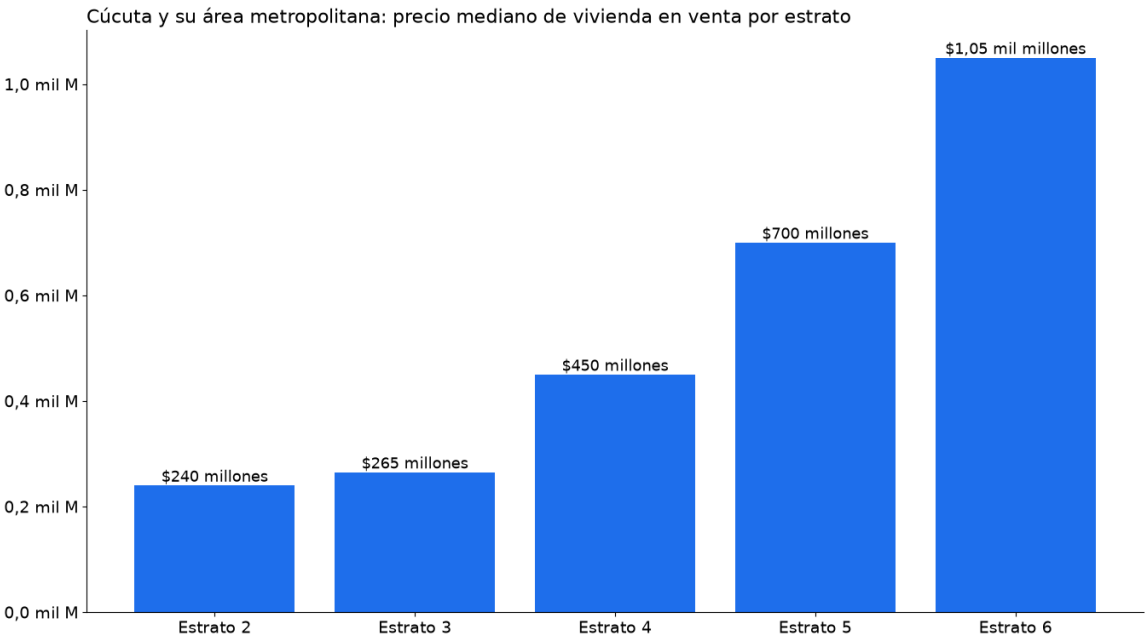
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Precio de vivienda en venta en Cúcuta y su área metropolitana: casas y apartamentos por tipo, estrato y barrio (octubre 2026)

Una vivienda en venta en Cúcuta y su área metropolitana pide en la mediana \$360 millones (\$3.066.667 por m²); un apartamento, \$270 millones, y una casa, \$450 millones. Comprar un apartamento para arrendar rinde en bruto cerca de 7,3 % al año.

Resumen: analizamos 965 viviendas en venta y 251 en arriendo, únicas, en Cúcuta y su área metropolitana.

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



Fuente: Aptología con datos de Metrocuadrado, Fincaraíz, CienCuadras, Wasi, Habi, Houm y Domus · aptologia.com

Resumen

Indicador	Valor
Precio mediano de venta	\$360 millones
Precio por m²	\$3.066.667
Apartamento (mediana)	\$270 millones
Casa (mediana)	\$450 millones
Arriendo mediano de un apartamento	\$1.200.000
Rentabilidad bruta indicativa	7,3 %
Viviendas en venta analizadas	965
Viviendas en arriendo analizadas	251

Por tipo y municipio (20 avisos o más)

Municipio	Tipo	Precio mediano	Por m²	Área mediana	Avisos
Cúcuta	Apartamento	\$270 millones	\$3.131.649	80 m²	248
Cúcuta	Casa	\$465 millones	\$2.857.143	197 m²	430
Los Patios	Apartamento	\$330 millones	\$3.846.154	75 m²	49
Los Patios	Casa	\$530 millones	\$3.020.134	195 m²	79
Villa Del Rosario	Casa	\$328 millones	\$3.392.857	117 m²	132

Por estrato

Estrato	Precio mediano	Por m²	Avisos
2	\$240 millones	\$2.387.285	121
3	\$265 millones	\$2.903.226	382
4	\$450 millones	\$3.080.952	292
5	\$700 millones	\$3.947.483	135
6	\$1,05 mil millones	\$4.088.050	27

Barrios de Cúcuta con 10 avisos o más

Barrio	Precio por m²	Precio mediano	Avisos
Prados Del Este	\$4.038.462	\$280 millones	37
Caobos	\$3.333.333	\$500 millones	33
Ceiba li	\$3.333.333	\$450 millones	25
Niza	\$3.333.333	\$315 millones	14
Garcia Herreros	\$3.333.333	\$175 millones	18
San Luis	\$3.318.452	\$235 millones	27
La Riviera	\$3.273.832	\$470 millones	26
Bocono	\$3.260.870	\$515 millones	26
Colsag	\$2.947.559	\$410 millones	20
Barrio Blanco	\$2.919.838	\$425 millones	32
Lleras Restrepo	\$2.889.932	\$540 millones	20
Av. Libertadores	\$2.883.436	\$350 millones	19
La Playa	\$2.857.726	\$315 millones	22
Sayago	\$2.850.372	\$520 millones	10
La Ceiba	\$2.817.460	\$655 millones	14
Quinta Bosch	\$2.812.500	\$550 millones	21
Quinta Oriental	\$2.463.592	\$525 millones	20
El Llano	\$2.222.222	\$500 millones	11
La Cabrera	\$2.169.837	\$280 millones	10
Popular	\$2.092.050	\$575 millones	10

Arriendo (20 avisos o más)

Tipo	Arriendo mediano	Por m²	Avisos
Apartamento	\$1.200.000	\$19.600	149
Casa	\$1.675.000	\$13.022	76
Apartaestudio	\$775.000	\$17.042	26

Cómo usarlo para decidir: compara el precio por m² del aviso con la mediana de su tipo y estrato; si está muy por encima, hay espacio para negociar. Son precios pedidos en portales: en Cúcuta y su área metropolitana buena parte de las transacciones no pasa por portales, así que úsalo como referencia y no como avalúo.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto cuesta una vivienda en Cúcuta y su área metropolitana? La mediana del precio pedido es \$360 millones (\$3.066.667 por m²), con datos del 18 de octubre de 2026.

¿Cuánto cuesta un apartamento en Cúcuta y su área metropolitana? La mediana es \$270 millones.

¿Cuánto cuesta una casa en Cúcuta y su área metropolitana? La mediana es \$450 millones.

Metodología

- **Fuente:** avisos vivos de vivienda recogidos por la ingesta de Aptología en Metrocuadrado, Fincaraíz, Ciencuadras, Wasi, Habi, Houm y Domus, del 11 al 18 de octubre de 2026. Corte: 18 de octubre de 2026.
- **Depuración:** un mismo inmueble publicado varias veces se cuenta una sola vez (agrupación por portal y, entre portales, por precio, área, habitaciones y coordenadas). Se descartan precios y áreas fuera de rango y, en arriendo, se resta la administración cuando el portal la incluye en el canon.
- **Qué se mide:** precios pedidos (publicados), no precios de cierre.
- **Cobertura:** Cúcuta y su área metropolitana tiene menos avisos que Bogotá; las cifras por estrato y barrio tienen más margen de error. Solo grupos con 20 avisos o más (barrios con 10 o más). El estudio completo supera los 80 avisos.
- **Limitaciones:** son precios pedidos en portales, que pueden diferir del valor final de arriendo o venta. La cobertura es mayor en el norte de Bogotá y en estratos 4 a 6, porque ahí se concentra la oferta publicada. Los barrios y la localidad vienen de lo que escribe cada portal; cuando falta la localidad se asigna por los avisos vecinos más cercanos.
- **Datos abiertos:** [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.

Cómo citar

Pinzón Pineda, D. M. (2026). *Precio de vivienda en venta en Cúcuta y su área metropolitana: casas y apartamentos por tipo, estrato y barrio (octubre 2026)*. Aptología.

<https://www.aptologia.com/estudios/vivienda-en-venta-cucuta-area-metropolitana-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.