



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias



BOLETÍN INFORMATIVO

Análisis del Mercado Inmobiliario de Venta

Comportamiento durante el Periodo 2022 y 2025

DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL
DE CARTAGENA DE INDIAS

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO CD-SPD-CONTINT- 002 -2024



INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene como objetivo caracterizar los valores observados (para ofertas de venta) en el mercado inmobiliario de la ciudad de Cartagena de Indias durante el primer semestre del 2025. Para esto, se utiliza como respaldo metodológico y técnico la información de ofertas de venta de inmuebles identificados en la ciudad durante el periodo comprendido entre los meses de febrero y junio de 2025.

Esta información fue organizada y procesada con el propósito de contar con rangos de precio por metro cuadrado en zonas de la ciudad donde el volumen y calidad de información permiten realizar estimaciones acordes a la dinámica del mercado inmobiliario del sector analizado. Ahora, con el propósito de brindar al lector de este documento técnico una aproximación más compacta de la información, utilizamos procedimientos de estadística descriptiva y geoprocetamiento para representar mediante mapas y tablas de fácil interpretación la información consolidada.

El presente análisis está centrado en el comportamiento de los valores por metro cuadrado, las características de la oferta habitacional, y en la medida de la profundidad de la información, en la evolución de los precios en zonas con evidente crecimiento e importancia urbana. Ahora, el objetivo general del Observatorio Inmobiliario de Cartagena es contar con información a nivel barrial del mercado habitacional de manera progresiva hasta alcanzar la totalidad del mercado inmobiliario local.

Para lograr esto, se avanzará de manera secuencial con esta primera etapa (en próximos boletines, se ampliará el sector analizado) en la cual se cubre la zona costera, donde el crecimiento de la oferta inmobiliaria le permiten ser el punto de partida para desarrollar múltiples estudios y análisis de mercado, dado el volumen y detalle de la información disponible. Es así, que se consideran en esta primera etapa las zonas costeras de Cielo Mar, Serena del Mar, Bocagrande, El Laguito, Castillogrande, Crespo y Marbella. Además, se incluye un análisis detallado sobre la vivienda VIS, destacando la participación institucional en la promoción de proyectos sociales a través de programas como “Mi Casa Va”.

Para la realización de este documento, se contó con la colaboración de un equipo de profesionales y técnicos, quienes estuvieron apoyando en



Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena

la recolección, procesamiento y análisis de la información del mercado inmobiliario, dentro de ellos, se contó con la participación de peritos avaluadores y de economistas.

Para la recolección de la información del mercado inmobiliario, se utilizaron dos metodologías: una por método directo, donde parte del equipo realizó un trabajo de campo, recolectando las ofertas de venta calle a calle en la ciudad de Cartagena; y el segundo método fue indirecto, capturando información de ventas de inmuebles mediante plataformas inmobiliarias virtuales, registros oficiales y fuentes especializadas como el DANE, Camacol, Corvivienda y SISPA, con la finalidad de brindar a entidades públicas, inversionistas, constructoras y demás actores del sector, una visión integral del contexto inmobiliario cartagenero, identificando las oportunidades, desafíos y proyecciones de crecimiento urbano que marcarán el rumbo de la ciudad en los próximos años.



1. Análisis de precios en los barrios de la zona costera de la ciudad de Cartagena

La dinámica del sector construcción e inmobiliario de la ciudad impulsa diferentes componentes de la economía de una ciudad. Esto se debe a que se articulan diferentes encadenamientos productivos, como por ejemplo el empleo formal e informal, compra de materiales de construcción, alquileres de equipos, servicios de alquiler, tributación, pago de licencias, entre otros, lo cual impacta positivamente en el territorio. Durante los últimos años, en la ciudad de Cartagena esta actividad de comercialización para diferentes tipos de inmuebles (especialmente apartamentos), se ha incrementado hacia la zona norte de la ciudad y especialmente sobre la zona costera, esto ha llevado al desarrollo de nuevas urbanizaciones y de nuevos proyectos inmobiliarios, dinamizando la oferta turística.

Con base en la observación en campo, información de portales inmobiliarios, y entidades públicas y privadas con interés en el crecimiento urbano, se identifican los siguientes barrios o sectores con mayor oferta: Bocagrande, El Laguito y Castillogrande, El Cabrero, Crespo, Manga, Serena del Mar, entre otros.

Para los propósitos de este boletín, consideraremos la información disponible. Luego mediante un proceso de depuración se procede a organizar la información para determinar si es posible contar con variables como valor de la oferta, localización aproximada (coordenadas x, y con un rango de aproximación a nivel de manzana), área del inmueble, tipo de actividad (residencial), barrio, y demás indicadores cuantitativos para desarrollar los análisis y estimaciones que permitan contar con una visión del sector inmobiliario de la zona en cuestión.

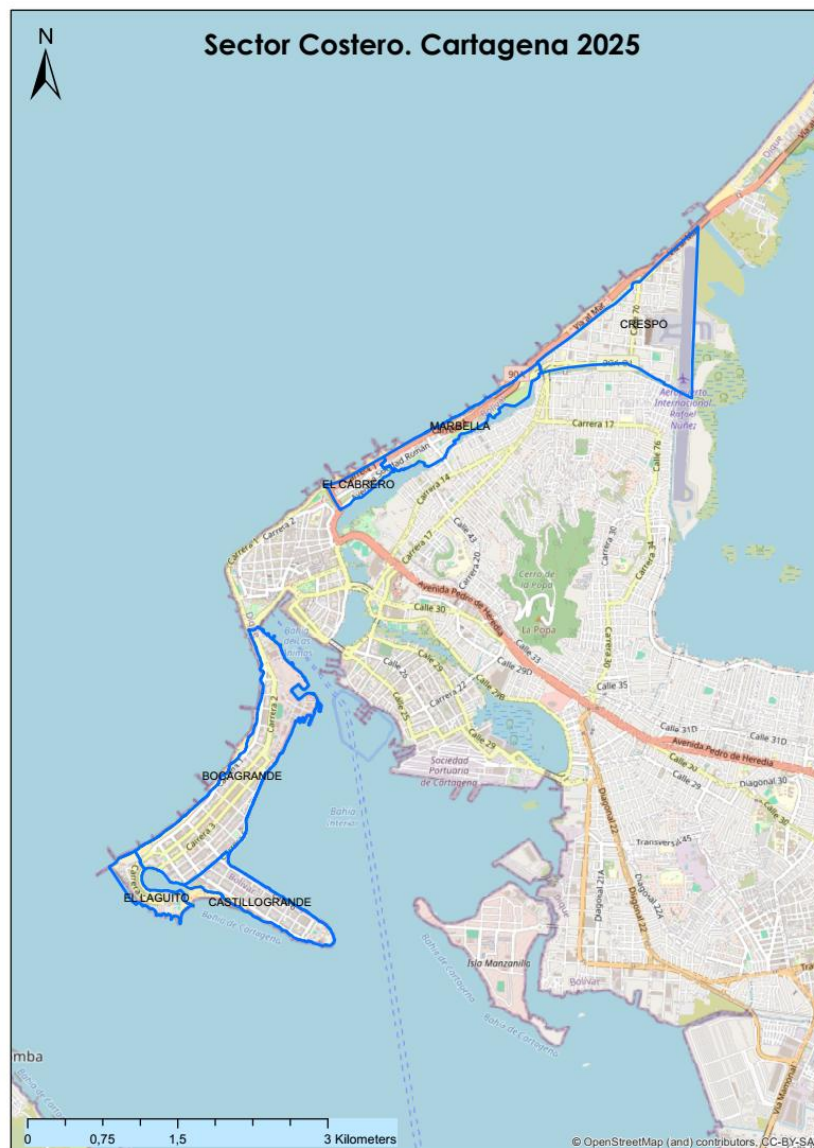
Dada la temporalidad de la información, presentaremos a continuación rangos de valores de precio de venta por metro cuadrado en el sector. Este análisis se complementa con los rangos de valores para área, lo cual permite contar con una visión ampliada de las posibilidades (valor de área privada) y preferencias (tamaño del inmueble) que los potenciales compradores observan para tomar la decisión de la posible compra. Consideramos el supuesto de que la oferta inmobiliaria disponible responde a las posibilidades reales de compra-venta en el mercado inmobiliario de este sector en Cartagena (ofertas con valores atípicos altos no logran



Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena

concretarse en una venta pues se encuentran fuera de valores esperados o disponibles en el mercado).

En el Mapa 1, se puede apreciar una parte de la delimitación espacial de los barrios analizados dentro del sector costero de Cartagena. Para propósitos gráficos (escala) y simplificación de análisis no se consideran en este plano los sectores de Cielo Mar y Serena del Mar, pero estos sectores hacen parte del análisis que se presenta a continuación.



Mapa 1. Delimitación espacial del sector costero. Cartagena 2025.



1.1. Análisis de la dinámica de ofertas en Bocagrande

Mediante un equipo profesional de apoyo en campo se han realizado recorridos detallados por el barrio de Bocagrande con el objetivo de identificar las dinámicas actuales del mercado inmobiliario. Este trabajo en campo ha permitido recolectar información directa sobre la oferta de inmuebles, incluyendo precios, tipos de propiedad, estado físico y ubicación estratégica. Paralelamente, de manera indirecta, se ha llevado a cabo una recolección exhaustiva y sistemática de datos mediante plataformas digitales e inmobiliarias en línea, lo que ha permitido contrastar la información del territorio con las tendencias publicadas en internet. Esta doble estrategia ha permitido consolidar una base de datos sólida y actualizada, fundamental para el análisis del comportamiento del mercado, la identificación de oportunidades de inversión y la planificación territorial en uno de los sectores con mayor valorización de Cartagena.

De acuerdo con el análisis realizado, se identifica una tendencia clara en cuanto a las áreas de los apartamentos ubicados en el sector, con un rango que fluctúa entre 150 y 650 m² y promedio de 430 m². Este dato revela que, a pesar del paso del tiempo y de los cambios en las dinámicas urbanas, Bocagrande continúa manteniendo una preferencia por apartamentos de gran amplitud (lo que indica que el mercado de compradores valora espacios amplios independiente del valor por metro cuadrado).

En cuanto a los valores de oferta de venta en el barrio de Bocagrande, se evidencia una amplia oferta que refleja la diversidad de tipologías constructivas, acabados, ubicaciones puntuales, atributos de exclusividad y niveles de antigüedad presentes en la zona. Según la información recolectada en campo, se puede establecer que los precios varían considerablemente en función del estado, la ubicación dentro del sector y las características particulares de cada inmueble.

El valor por metro cuadrado en Bocagrande varía de manera significativa, situándose generalmente entre los \$5.900.000 y los \$18.000.000 COP, en función de factores como la antigüedad de la edificación, el piso del inmueble, la vista al mar, el estado de conservación y las características del edificio. En edificaciones construidas hace más de 25 años, ubicadas en segundas líneas frente al mar o con diseños menos actualizados, el valor por metro cuadrado suele oscilar entre los \$4.500.000 y \$6.500.000 COP.



Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena

En cambio, los proyectos modernos, con menos de 10 años de construcción, altos estándares de diseño arquitectónico, servicios comunes de alto nivel y ubicación en primera línea de playa, registran precios entre \$9.000.000 y \$13.000.000 COP por metro cuadrado. Adicionalmente, las unidades con áreas amplias, balcones con vista directa al mar y en pisos altos tienden a tener una prima de valorización que supera el promedio del sector. Esta segmentación evidencia una valorización sostenida en los desarrollos recientes y consolida a Bocagrande como una de las zonas con mayor peso por metro cuadrado en el mercado inmobiliario de Cartagena.

El valor promedio¹ de venta en **Bocagrande** se sitúa alrededor de los \$4.500.000.000 COP con un área promedio de 436 m². Para los propósitos de análisis descriptivo consideramos los principales indicadores estadísticos y los compilamos para el sector, la cual presentamos a continuación:

Estadísticas generales del sector	Valor total oferta (pesos)
Valor más alto identificado	\$ 12.400.000.000
Mediana de las observaciones	\$ 3.100.000.000
Moda del sector	\$ 1.200.000.000
Promedio del sector	\$ 4.517.068.000
Desviación estandar de la muestra	\$ 3.418.868.440
Menor valor identificado	\$ 700.000.000

Tabla 1. Estadísticas generales de valor total de oferta en Bocagrande.

Donde cada una de las definiciones (máximo valor, mínimo valor, mediana, moda promedio y desviación estándar) está asociada a los datos disponibles de la muestra analizada en el sector. Se utilizan estos parámetros estadísticos (medidas de tendencia central) para propósitos de caracterización general del sector y deben considerar las particularidades que potencialmente se encuentran en una muestra de valores en el sector analizado. Se realiza este ejercicio descriptivo para todos los sectores considerados de la zona costera.

¹ El mercado inmobiliario en Bocagrande tiene aspectos de alta especialidad respecto a la oferta y el demandante de espacio construido. En este sentido, podría configurarse como un mercado de lujo donde el precio de venta no se encuentra restringido o limitado de manera tradicional. Con base en esta premisa,



Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena

Para el caso del valor promedio por metro cuadrado para ofertas en Bocagrande se sitúa alrededor de los \$13.500.000 COP. Con un valor máximo identificado de \$23.000.000 COP y un mínimo en el sector de \$5.900.000 COP. Presentamos una tabla de referencia para el mercado:

Estadísticas generales del sector	Precio por mt2
Valor más alto identificado	\$ 23.396.226
Mediana de las observaciones	\$ 13.953.488
Moda del sector	\$ 17.682.927
Promedio del sector	\$ 13.777.832
Desviación estandar de la muestra	\$ 4.682.011
Menor valor identificado	\$ 5.982.906

Tabla 2. Estadísticas generales de valor por metro cuadrado en Bocagrande.

1.2. Análisis de la dinámica de ofertas en El Laguito

El valor promedio de venta en el barrio El Laguito oscila alrededor de los \$930.000.000 COP con un área de 115 m². Presentamos una tabla de referencia para el mercado:

Estadísticas generales del sector	Valor total oferta (pesos)
Valor más alto identificado	\$ 1.900.000.000
Mediana de las observaciones	\$ 800.000.000
Moda del sector	\$ 1.200.000.000
Promedio del sector	\$ 930.750.000
Desviación estandar de la muestra	\$ 422.742.534
Menor valor identificado	\$ 355.000.000

Tabla 3. Estadísticas generales de valor total de oferta en El Laguito.



Estadísticas generales del sector	Precio por mt2
Valor más alto identificado	\$ 15.178.571
Mediana de las observaciones	\$ 8.166.667
Moda del sector	\$ 10.000.000
Promedio del sector	\$ 8.691.019
Desviación estandar de la muestra	\$ 3.164.901
Menor valor identificado	\$ 3.672.316

Tabla 4. Estadísticas generales de valor por metro cuadrado en El Laguito.

1.3. Análisis de la dinámica de ofertas en Castillogrande

El valor promedio de venta en el barrio Castillogrande se sitúa alrededor de los \$2.9000.000.000 COP con un área de 296 m². Presentamos una tabla de referencia para el mercado:

Estadísticas generales del sector	Valor total oferta (pesos)
Valor más alto identificado	\$ 5.000.000.000
Mediana de las observaciones	\$ 2.847.630.552
Moda del sector	\$ 3.950.000.000
Promedio del sector	\$ 2.903.460.370
Desviación estandar de la muestra	\$ 1.120.034.851
Menor valor identificado	\$ 980.000.000

Tabla 5. Estadísticas generales de valor total de oferta en Castillogrande.

Estadísticas generales del sector	Precio por mt2
Valor más alto identificado	\$ 20.238.251
Mediana de las observaciones	\$ 10.039.063
Moda del sector	\$ 11.449.275
Promedio del sector	\$ 10.745.060
Desviación estandar de la muestra	\$ 3.872.785
Menor valor identificado	\$ 5.688.282

Tabla 6. Estadísticas generales de valor por metro cuadrado en Castillogrande.



1.4. Análisis de la dinámica de ofertas en El Cabrero

El valor promedio de venta en el barrio El Cabrero se sitúa alrededor de los \$920.000.000 COP con un área de 112 m². Presentamos una tabla de referencia para el mercado:

Estadísticas generales del sector	Valor total oferta (pesos)
Valor más alto identificado	\$ 1.600.000.000
Mediana de las observaciones	\$ 910.000.000
Moda del sector	\$ 600.000.000
Promedio del sector	\$ 919.250.000
Desviación estandar de la muestra	\$ 286.288.753
Menor valor identificado	\$ 510.000.000

Tabla 7. Estadísticas generales de valor total de oferta en El Cabrero.

Estadísticas generales del sector	Precio por m ²
Valor más alto identificado	\$ 14.204.545
Mediana de las observaciones	\$ 8.042.527
Promedio del sector	\$ 8.307.971
Desviación estandar de la muestra	\$ 2.265.837
Menor valor identificado	\$ 4.636.364

Tabla 8. Estadísticas generales de valor por metro cuadrado en El Cabrero.

1.5. Análisis de la dinámica de ofertas en Marbella

En el barrio Marbella se observa una configuración urbana en constante transformación, marcada por una combinación de desarrollos residenciales modernos y edificaciones tradicionales que evidencian el crecimiento progresivo de esta zona costera de Cartagena. Localizado estratégicamente entre los barrios Crespo y el Centro Histórico, y con una extensa franja frente al mar Caribe, Marbella se ha consolidado como un sector con alta proyección habitacional y turística. En este entorno conviven viviendas de diferentes épocas y características, desde edificios construidos hace más de 20 años, con diseños funcionales pero sencillos, hasta



Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena

proyectos recientes que apuestan por líneas arquitectónicas contemporáneas, vistas al mar y áreas sociales bien equipadas.

En cuanto a los valores de venta en el barrio de Marbella, se observa una oferta inmobiliaria diversa que refleja tanto la variedad tipológica como los distintos niveles de antigüedad y estado de los inmuebles existentes en la zona. Para edificaciones con mayor antigüedad, es decir, aquellas con más de 20 años de construcción y diseños tradicionales, los valores promedio de venta se sitúan aproximadamente entre \$350.000.000 y \$550.000.000 COP. En contraste, los proyectos más recientes, contruidos con estándares arquitectónicos modernos, mejores acabados, áreas comunes atractivas y ubicaciones privilegiadas frente al mar o en zonas de alta valorización, registran precios promedio que oscilan entre \$650.000.000 y \$950.000.000 COP.

El valor promedio de venta en el barrio Marbella se sitúa alrededor de los \$910.000.000 con un área de 126 m². Presentamos una tabla de referencia para el mercado:

Estadísticas generales del sector	Valor total oferta (pesos)
Valor más alto identificado	\$ 2.800.000.000
Mediana de las observaciones	\$ 790.000.000
Moda del sector	\$ 835.000.000
<i>Promedio del sector</i>	\$ 906.250.000
Desviación estandar de la muestra	\$ 505.745.606
Menor valor identificado	\$ 320.000.000

Tabla 9. Estadísticas generales de valor total de oferta en Marbella.



Análisis de valores de m2

El valor por metro cuadrado en Marbella presenta una variación significativa, situándose generalmente entre los \$3.800.000 y los \$8.500.000 COP, dependiendo de factores como la antigüedad del inmueble, su ubicación dentro del barrio, el estado de conservación, la altura del piso, la vista al mar y las características del edificio. En edificaciones con más de 20 años de antigüedad, ubicadas en zonas internas o en segundas líneas frente al mar, con diseños más tradicionales y menos prestaciones comunes, el valor por metro cuadrado suele oscilar entre los \$3.800.000 y los \$5.500.000 COP.

En contraste, los desarrollos más recientes, con menos de 10 años de construcción, ubicados en zonas privilegiadas frente al mar o sobre la Avenida Santander, con diseños contemporáneos, acabados de calidad, y zonas sociales como piscina, gimnasio o terrazas comunales, alcanzan precios por metro cuadrado que varían entre \$6.500.000 y \$8.500.000 COP.

Estadísticas generales del sector	Precio por mt2
Valor más alto identificado	\$ 11.788.618
Mediana de las observaciones	\$ 6.946.387
Moda del sector	\$ 8.608.247
<i>Promedio del sector</i>	\$ 7.170.521
Desviación estandar de la muestra	\$ 2.271.720
Menor valor identificado	\$ 3.941.176

Tabla 10. Estadísticas generales de valor por metro cuadrado en Marbella.

De acuerdo con la información proporcionada por el DANE y respaldada por investigaciones de mercado, se realizó una comparativa del comportamiento del valor por metro cuadrado en el barrio de Marbella. Los resultados evidencian un incremento progresivo y sostenido en los últimos años, influenciado en gran medida por el impacto de nuevas construcciones en la zona.



1.6. Análisis de la dinámica de ofertas en Crespo

Según el análisis realizado, se identifica una tendencia clara hacia apartamentos con áreas promedio cercanas a los 100 m², aunque también existe oferta con superficies menores y mayores, lo que permite atender distintos tipos de demanda, desde familias locales hasta inversionistas o turistas. Muchos de estos apartamentos cuentan con balcones que ofrecen vistas parciales o directas al mar, lo cual representa un valor añadido altamente apreciado.

Las construcciones más recientes, ubicadas en edificios modernos y funcionales, con mejores acabados y, en muchos casos, con vistas al mar o cercanía a puntos claves como el aeropuerto y las playas, alcanzan precios promedio que oscilan entre \$700.000.000 y \$900.000.000 COP. Es importante destacar que estos valores pueden variar según las áreas privadas de los apartamentos, factores específicos como el piso donde se encuentra el inmueble, la orientación y calidad de la vista, la disponibilidad de parqueaderos, las áreas comunes del edificio y el estado general del apartamento, elementos que influyen significativamente en la valoración del mercado inmobiliario en Crespo.

El valor promedio de venta en el barrio Crespo se sitúa alrededor de los \$910.000.000 COP con un área de 126 m². Presentamos una tabla de referencia para el mercado:

Estadísticas generales del sector	Valor total oferta (pesos)
Valor más alto identificado	\$ 1.700.000.000
Mediana de las observaciones	\$ 825.000.000
Moda del sector	\$ 870.000.000
Promedio del sector	\$ 908.500.000
Desviación estándar de la muestra	\$ 287.219.428
Menor valor identificado	\$ 650.000.000

Tabla 11. Estadísticas generales de valor total de oferta en Crespo.

De acuerdo con la información proporcionada por el DANE y respaldada por investigaciones de mercado, se realizó una comparativa del comportamiento del valor por metro cuadrado en el barrio Crespo. Los resultados evidencian un incremento progresivo y sostenido en los últimos



años, influenciado en gran medida por el impacto de nuevas construcciones en la zona.

Estadísticas generales del sector	Precio por m²
Valor más alto identificado	\$ 9.042.553
Mediana de las observaciones	\$ 6.256.749
<i>Promedio del sector</i>	\$ 6.416.299
Desviación estandar de la muestra	\$ 1.330.799
Menor valor identificado	\$ 4.261.905

Tabla 12. Estadísticas generales de valor por metro cuadrado en Crespo.

1.7. Análisis de la dinámica de ofertas en Cielo Mar

En el barrio Cielo Mar la oferta inmobiliaria refleja una creciente diversidad, influenciada por la modernización urbana y la valorización sostenida del área. Los apartamentos en edificaciones con más de 10 años de antigüedad registran valores de venta que oscilan entre \$450.000.000 y \$700.000.000 COP, dependiendo del estado del inmueble, su área y características como la vista y ubicación dentro del edificio. Por otro lado, los proyectos más recientes, contruidos con diseños modernos, mejores acabados y zonas sociales completas, especialmente aquellos con vistas al mar, presentan precios promedio entre \$800.000.000 y \$1.300.000.000 COP. Factores como el metraje, la orientación, el piso, la vista panorámica, y la presencia de parqueaderos y amenidades inciden directamente en la valoración.

Análisis de valores de metro cuadrado

El valor por metro cuadrado en el barrio Cielo Mar presenta una variación significativa, ubicándose generalmente entre los \$4.500.000 y los \$9.000.000 COP, según factores como la antigüedad del inmueble, la ubicación dentro del barrio, la altura del piso, la vista al mar o a la Ciénaga de la Virgen, y las características del edificio. En construcciones con más de 10 años, sin ubicación privilegiada ni zonas comunes destacadas, los valores suelen estar entre \$4.500.000 y \$6.000.000 COP por metro cuadrado. En contraste, los proyectos más recientes, con menos de 8 años de



Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena

construcción, diseños contemporáneos, acabados de alta calidad y amenidades como piscina, gimnasio y terrazas comunales, alcanzan precios entre \$7.000.000 y \$9.000.000 COP por metro cuadrado, reflejando la alta valorización y el potencial de inversión del sector.

De acuerdo con la información proporcionada por el DANE y respaldada por investigaciones de mercado, se realizó una comparativa del comportamiento del valor por metro cuadrado en el barrio Cielo mar.

El valor promedio de venta en el barrio Cielo Mar se sitúa alrededor de los \$1.050.000.000 COP con un área de 131 m². Presentamos una tabla de referencia para el mercado:

Estadísticas generales del sector	Valor total oferta (pesos)
Valor más alto identificado	\$ 3.100.000.000
Mediana de las observaciones	\$ 903.500.000
Moda del sector	\$ 1.300.000.000
<i>Promedio del sector</i>	\$ 1.053.400.000
Desviación estandar de la muestra	\$ 514.422.763
Menor valor identificado	\$ 680.000.000

Tabla 13. Estadísticas generales de valor total de oferta en Cielo Mar.

Valor más alto identificado	\$ 10.400.000
Mediana de las observaciones	\$ 8.050.632
<i>Promedio del sector</i>	\$ 8.134.507
Desviación estandar de la muestra	\$ 1.475.487
Menor valor identificado	\$ 5.743.243

Tabla 14. Estadísticas generales de valor por metro cuadrado en Cielo Mar.



1.8. Análisis de la dinámica de ofertas en Serena del Mar

Serena del Mar, situado en la zona norte de Cartagena de Indias, representa uno de los proyectos urbanísticos más integrales e innovadores de la región Caribe colombiana. Concebido bajo un modelo de ciudad planificada, integra de manera armónica infraestructura residencial, institucional, comercial y recreativa, con un fuerte énfasis en la sostenibilidad ambiental y la inclusión social. Con una extensión cercana a las mil hectáreas, de las cuales más del setenta por ciento está destinada a zonas verdes, cuerpos de agua y espacios públicos, este desarrollo incorpora equipamientos de alta complejidad como el Hospital Serena del Mar, operado por la Fundación Santa Fe de Bogotá, y la sede Caribe de la Universidad de los Andes, consolidándose como un centro estratégico para la salud, la educación y la calidad de vida.

En cuanto a los valores de venta en Serena del Mar, la oferta inmobiliaria refleja una amplia variedad tipológica que abarca desde viviendas de interés social hasta desarrollos residenciales de alta gama, lo que se traduce en un rango significativo de precios ajustados a las características, ubicación y acabados de cada proyecto. Los apartamentos de menor área, típicos del segmento VIS y proyectos de vivienda multifamiliar, presentan valores que oscilan entre \$250.000.000 y \$450.000.000 COP, mientras que las unidades de tamaño medio, con áreas entre 70 y 120 m², suelen ubicarse en un rango de \$600.000.000 a 1.200.000.000 COP, dependiendo de las amenidades y la cercanía a servicios claves como el hospital y la universidad del complejo.

Por su parte, las casas y apartamentos de mayor tamaño, especialmente aquellos ubicados en sectores privilegiados con vista a cuerpos de agua, canales navegables o áreas verdes protegidas, alcanzan valores que pueden superar los \$2.000.000.000 COP. Estas diferencias reflejan no solo la diversidad de la oferta, sino también la proyección de valorización sostenida en un entorno urbano planificado que prioriza la calidad de vida, la conectividad y la sostenibilidad ambiental, factores que han consolidado a Serena del Mar como un foco de inversión inmobiliaria estratégico en Cartagena y la región Caribe.



Análisis valores de metro cuadrado

El valor por metro cuadrado en Serena del Mar muestra una variación acorde con la diversidad de proyectos y la calidad de la infraestructura, ubicándose generalmente entre \$2.800.000 y \$6.500.000 COP, dependiendo de factores como la tipología del inmueble, su tamaño, la cercanía a equipamientos clave como el Hospital Serena del Mar y la Universidad de los Andes, así como la presencia de áreas verdes, cuerpos de agua y zonas recreativas. En proyectos de vivienda de interés social y de áreas compactas, el precio por metro cuadrado se sitúa en el rango inferior, entre \$2.800.000 y \$3.800.000 COP, reflejando tanto la accesibilidad como la alta densidad de estas unidades. Por otro lado, en desarrollos de gama media y alta, con apartamentos de mayor área y con amplias zonas comunes y servicios exclusivos, el valor por metro cuadrado puede alcanzar entre \$4.500.000 y \$6.500.000 COP.

Las propiedades con vistas a canales navegables, lagos artificiales o ubicadas en sectores con mayor privacidad y conectividad presentan las cifras más altas dentro del rango mencionado. Esta segmentación evidencia un mercado inmobiliario dinámico y en valorización constante, impulsado por la calidad urbanística y la planificación sostenible que caracterizan a Serena del Mar, lo cual continúa atrayendo tanto a residentes como a inversionistas en busca de oportunidades en Cartagena. Sin embargo, encontramos proyectos de casas dúplex en conjunto residencial donde el metro cuadrado puede superar los \$10.000.000 COP.

El valor promedio de venta en el sector de Serena del Mar se sitúa alrededor de los \$1.150.000.000 COP con un área de 116 m². Presentamos una tabla de referencia para el mercado:

Estadísticas generales del sector	Valor total oferta (pesos)
Valor más alto identificado	\$ 3.100.000.000
Mediana de las observaciones	\$ 895.000.000
Moda del sector	\$ 3.100.000.000
<i>Promedio del sector</i>	<i>\$ 1.126.558.500</i>
Desviación estandar de la muestra	\$ 789.392.868
Menor valor identificado	\$ 300.000.000

Tabla 15. Estadísticas generales de valor total de oferta en Serena del Mar.



Estadísticas generales del sector	Precio por m ²
Valor más alto identificado	\$ 15.346.535
Mediana de las observaciones	\$ 8.680.637
<i>Promedio del sector</i>	\$ 9.209.199
Desviación estandar de la muestra	\$ 2.896.784
Menor valor identificado	\$ 5.172.414

Tabla 16. Estadísticas generales de valor por metro cuadrado en Serena del Mar.

1.9. Análisis comparativo del sector costero

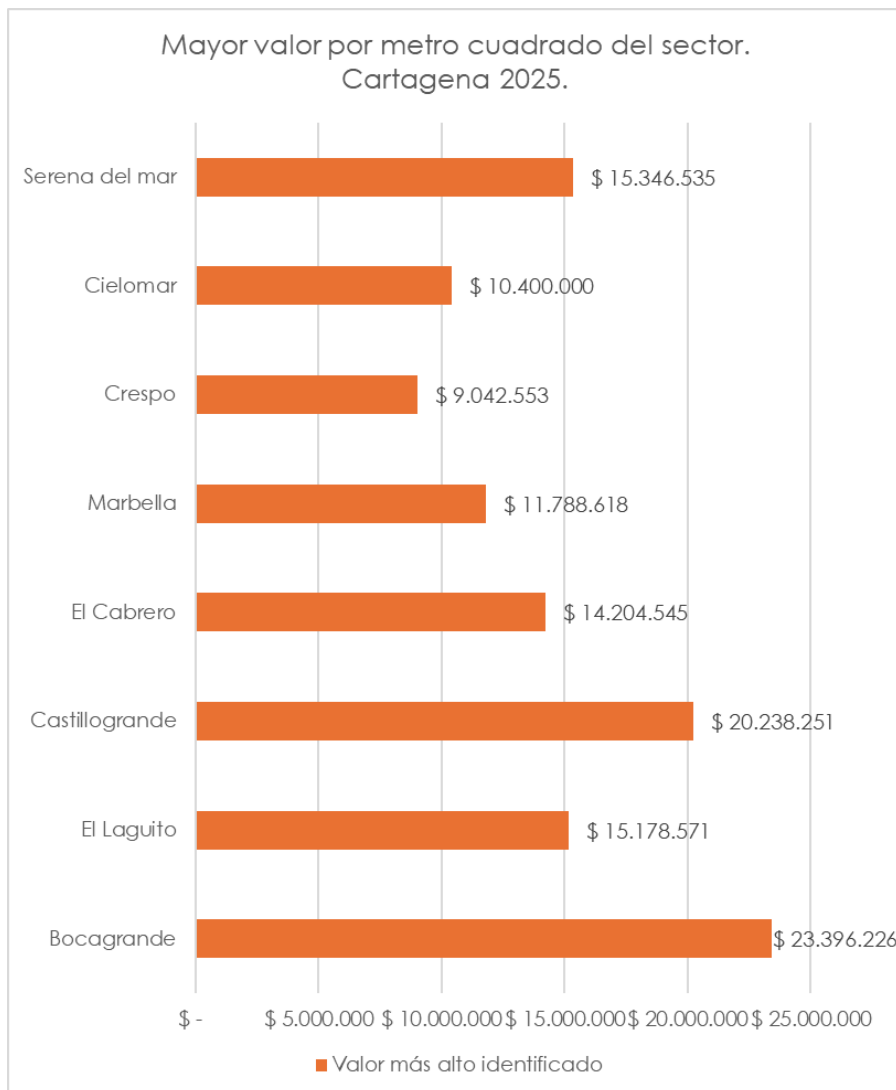
Los análisis a continuación buscan aportar una mirada integral de los indicadores de referencia del primer semestre del 2025 para el mercado inmobiliario de Cartagena en el sector costero, el valor por metro cuadrado y el valor total por inmueble. Es importante recordar que esta primera etapa cubre solamente el sector costero de la ciudad, pero en informes sucesivos, se dará alcance secuencialmente a toda la ciudad de acuerdo con los procesos de recolección de información y consolidación de estadísticas de ofertas de valores de venta de vivienda. Este primer boletín es el punto de partida para lograr cubrir la totalidad del mercado de la ciudad y contar con una visión estratégica e integral de toda Cartagena.

La tabla 17 presenta el mayor valor de metro cuadrado identificado en cada uno de los barrios o sectores considerados para estudio en esta primera etapa (el objetivo es lograr completar en los próximos boletines técnicos todos los barrios de Cartagena con valor por metro cuadrado).

Los valores por metro cuadrado presentan grandes diferencias asociadas a las particularidades de cada proyecto. Desde la ubicación (incluso dentro del mismo barrio o sector, pueden cambiar drásticamente los valores), acabados, perfil del comprador, amenidades, proximidad o vista al mar, etc.



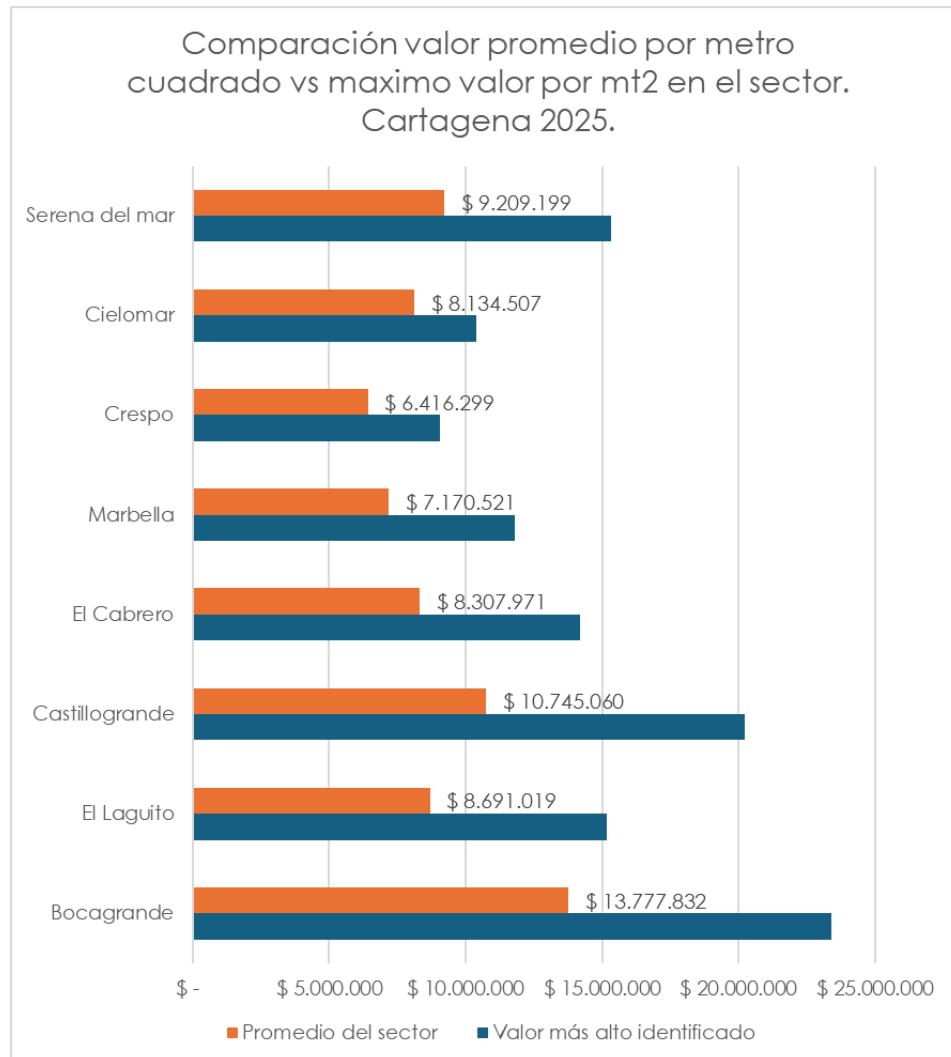
Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena



Grafica 1. Precio del metro cuadrado más alto encontrado por barrio.

Como ejercicio comparativo, procedimos a comparar el valor más alto identificado en el sector o barrio junto al precio por metro promedio de su sector. Este ejercicio permite un comparativo sencillo respecto a la diferencia entre el promedio del sector respecto el valor más alto identificado.

Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena



Gráfica 2. Comparación entre precio del metro cuadrado más alto encontrado por barrio respecto el precio promedio.

La información previa, permite contar con una visión estática del mercado inmobiliario en la zona costera de Cartagena. En la medida que paulatinamente se consolide y se alimenten estos datos, podrían realizarse análisis dinámicos a través del tiempo y eventualmente estimarse el crecimiento de precios y particularmente las valorizaciones potenciales por barrio. Esperamos que este documento sea de utilidad para que el lector pueda tener un parámetro de referencia de información y rangos de precio dentro de la zona de su interés. En próximas entregas, se extenderá el análisis a los demás sectores de la ciudad de Cartagena.

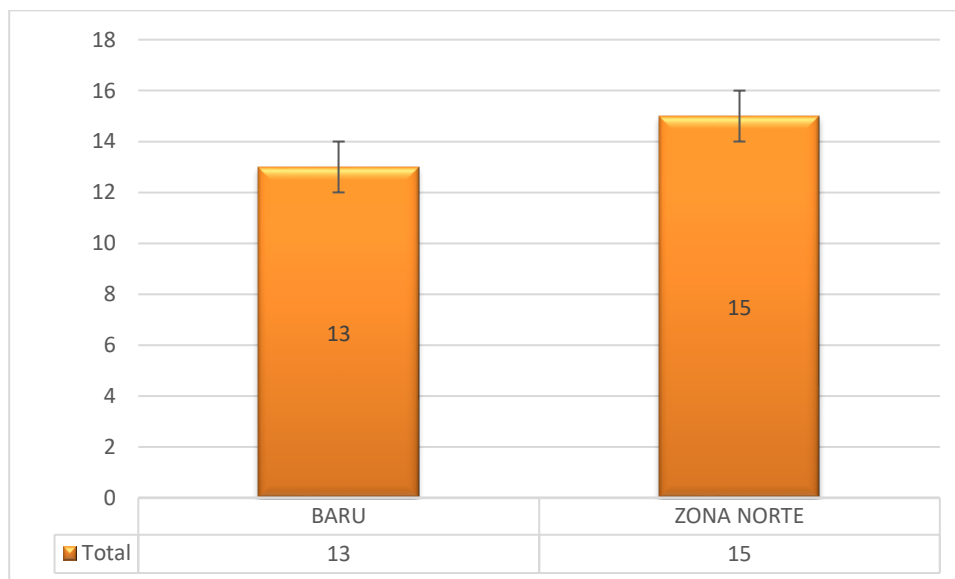


2. Análisis de la comercialización de Proyectos de Vivienda No VIS en Cartagena

La ciudad de Cartagena de Indias ha experimentado en los últimos años un notable dinamismo en el sector inmobiliario, particularmente en la oferta de vivienda No VIS (No de Interés Social). Esto se manifiesta tanto en el interés de nuevos compradores como en el ingreso de nuevos desarrollos habitacionales en distintas zonas de la ciudad, se presencia en áreas estratégicas como la Zona Norte, Manga y sectores en crecimiento del suroriente de la ciudad.

Localización de los Principales Proyectos NO VIS en Cartagena

La mayoría de los proyectos No VIS analizados y que hacen parte de este estudio se encuentran ubicados en la Zona Norte de la ciudad, 15 son los proyectos ubicados en este sector y representan el 54% de los proyectos estudiados, la segunda zona con mayor número de proyectos es Barú con un número de 13 proyectos estudiados y 46% de participación.





La tendencia en la cantidad de proyectos No VIS según la zona donde se ubican nos permite inferir que estos sectores representan un polo para el desarrollo inmobiliario de Cartagena; a continuación, realizaremos un recorrido por cada una de estas zonas donde se concentran los proyectos y cuáles son los más relevantes.

Análisis de la Zona Norte de Cartagena de Indias

Dentro de la zona norte del Distrito de Cartagena, encontramos algunos sectores que se han convertido en atractivos para los turistas en el tema de inversión inmobiliaria en los últimos años, de aquí podemos destacar el megaproyecto de Serena del Mar, que se ha convertido en uno de los referentes más importantes en el mercado No VIS, gracias a la construcción de nuevos espacios residenciales. Con una participación del 33% aproximadamente del mercado No VIS de la ciudad. Dentro de esta área podemos destacar proyectos de viviendas en apartamentos como: Morros Vita, Ínawa, Diporto y Coralia.

En cuanto a proyecto de vivienda en casas No VIS encontramos el proyecto Aken Wind, ubicado también en la Zona Norte, cerca de Punta Canoa.

Análisis de los valores de Venta por proyectos NO VIS en Cartagena de Indias

Zona Norte de Cartagena de Indias

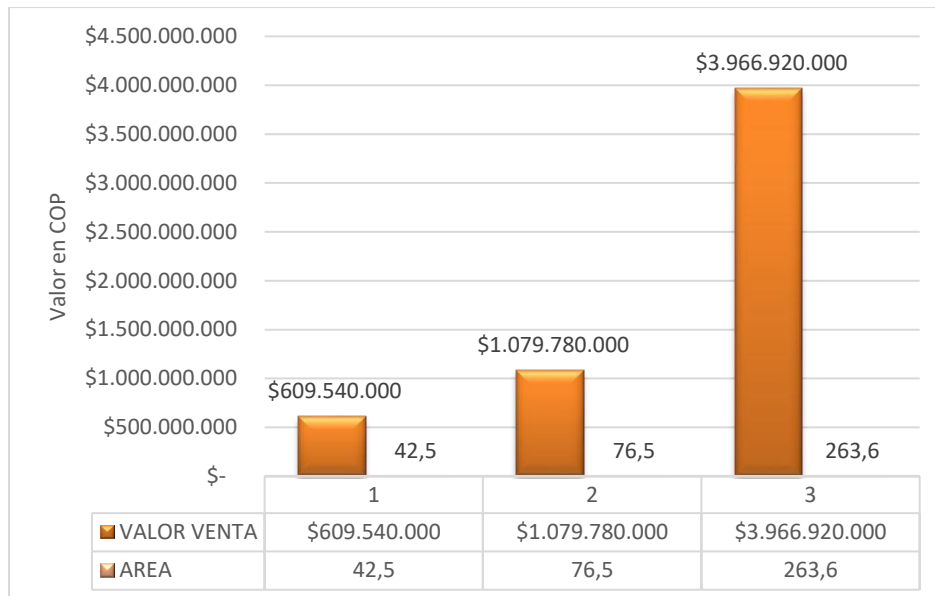
De acuerdo con la información investigada y suministrada de fuentes como Camacol Bolívar (Cámara Colombiana de la Construcción) encontramos los siguientes valores de venta para viviendas No VIS en la zona norte de Cartagena de Indias y en especial en el sector denominado Serena del Mar.

A continuación, mostraremos los gráficos con los valores de venta en diferentes proyectos de la zona, a corte del mes de junio:



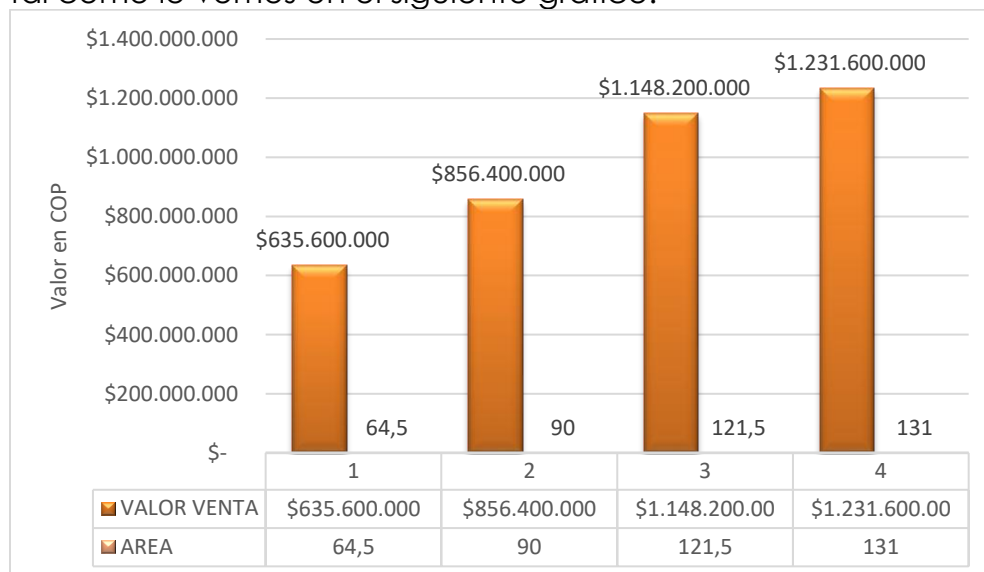
Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena

Proyecto Morros Vita: dentro de este proyecto encontramos tres tipos de apartamentos, cada uno con diferentes números de habitaciones, área y valor, como lo vemos en el siguiente gráfico:



Grafica 4. Análisis de ventas proyecto Morros Vita.

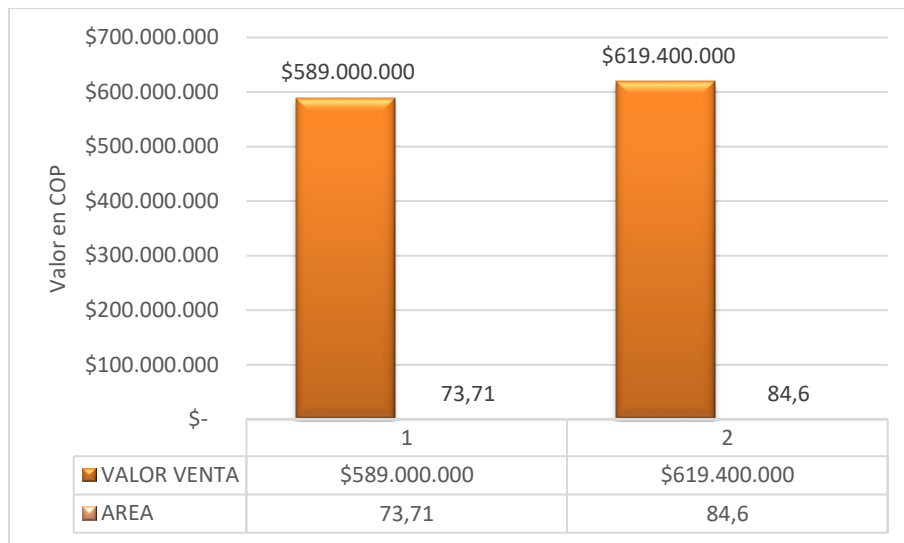
Proyecto Diporto: dentro de este proyecto encontramos cuatro tipos de apartamentos, cada uno con diferentes números de habitaciones, área y valor, tal como lo vemos en el siguiente gráfico:



Grafica 5. Análisis de ventas proyecto Diporto.



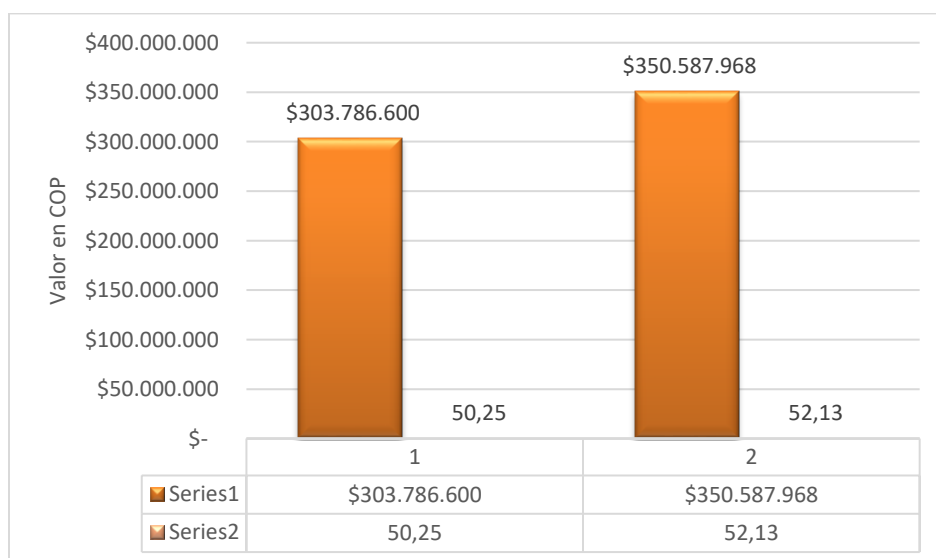
Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena



Grafica 6. Análisis de ventas proyecto Coralía.

Adicional a los mencionados proyectos ubicados dentro del megaproyecto Serena del Mar, también encontramos otros proyectos ubicados en la Zona Norte de la ciudad dentro de los cuales tenemos:

Proyecto Ciénaga del Mar: ubicado en el barrio Cielo Mar, ofrece apartamentos de dos habitaciones con dos áreas diferentes, con la posibilidad de comprar el proyecto en obra gris o adquirirlo totalmente acabado.

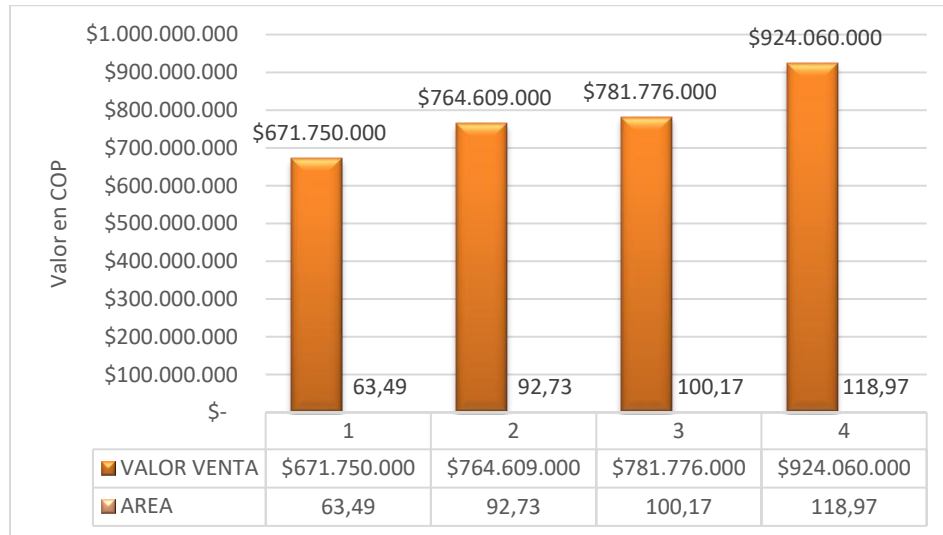




Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena

Grafica 7. Análisis de ventas proyecto Ciénaga del mar.

Proyecto Entreaguas: ubicado en el barrio Cielo Mar, dentro de este proyecto encontramos cuatro tipos de apartamentos. Tipo A con 3 alcobas, tipo B y C con 2 alcobas y el tipo D con 1 alcoba, todos los tipos de apartamentos se venden con la opción de incluir en su área construida un jacuzzi, cada tipo de apartamentos se entrega con diferentes áreas.



Grafica 8. Análisis de ventas proyecto Entreaguas.

Análisis y comparativo de proyectos con los inmuebles con áreas de menor tamaño en proyectos de la zona norte de Cartagena



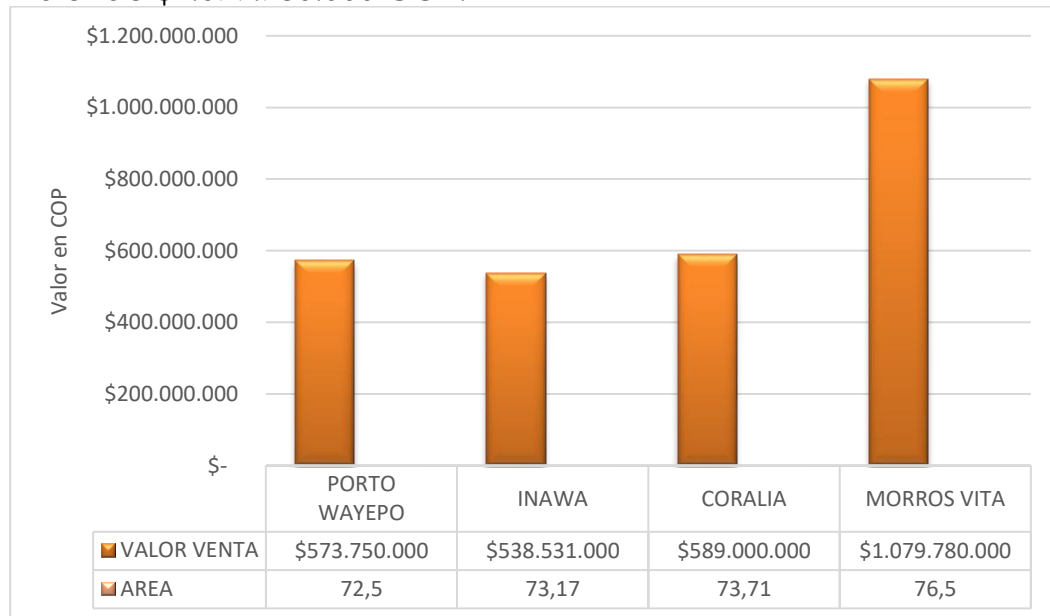
Grafica 9. Análisis de proyectos por áreas de menor tamaño.



Luego de realizar el análisis de las ventas entre los proyectos de la zona norte de la ciudad de Cartagena, se hizo un comparativo entre los proyectos que tienen apartamentos con menor área y también comparamos sus valores de venta. Como resultado de este análisis, encontramos que el área más pequeña de venta dentro de la zona se encuentra alrededor de los 33,5 m² en el proyecto Aira, no obstante, a pesar de su área, tiene un valor de venta superior a cuatro proyectos ubicados en el mismo sector y de mayor área de construcción.

Análisis y comparativo entre los valores de venta en apartamentos con área promedio entre los 70 y 77 m² ubicados en la zona norte de Cartagena

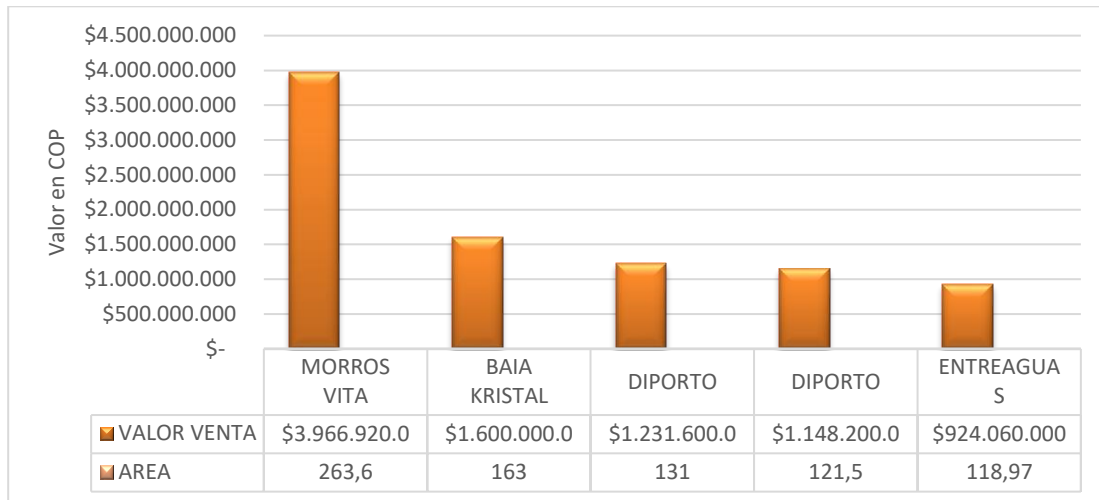
Para este análisis, se tomaron los proyectos de la zona norte cuyas áreas estuviesen en un margen de área promedio entre los de áreas más altos y los de menores áreas; se determinó que el valor promedio a analizar son los de áreas entre 70 y 77 m²; con el fin de determinar un valor de tendencia de venta de este tipo de apartamentos, como resultado de este comparativo, encontramos que cada proyecto maneja valores diferentes, el proyecto con los valores de venta más bajo en este tipo de apartamentos es Inawa con un valor de \$538.531.000 COP, por el contrario, el proyecto con los valores más altos de venta en este tipo de apartamentos es Morros Vita con un valor de \$1.079.780.000 COP.



Grafica 10. Análisis de proyectos por áreas promedio.



Análisis de los proyectos con mayores áreas de apartamentos del mercado de la zona norte de Cartagena de Indias



Grafica 11. Análisis de proyectos con mayores áreas.

En cuanto a los proyectos con las mayores áreas de la zona norte de la ciudad, encontramos los proyectos: Morros Vita, Baia Kristal, Diporto (con 2 tipos de apartamentos distintos), cuyas áreas van desde los 118,97 hasta los 263,6 m².

Adicional a esto es pertinente indicar que los proyectos de apartamentos que tienen mayores áreas coinciden en el mismo orden con los proyectos de mayor valor en el mercado.

Análisis de la zona Barú de Cartagena de Indias

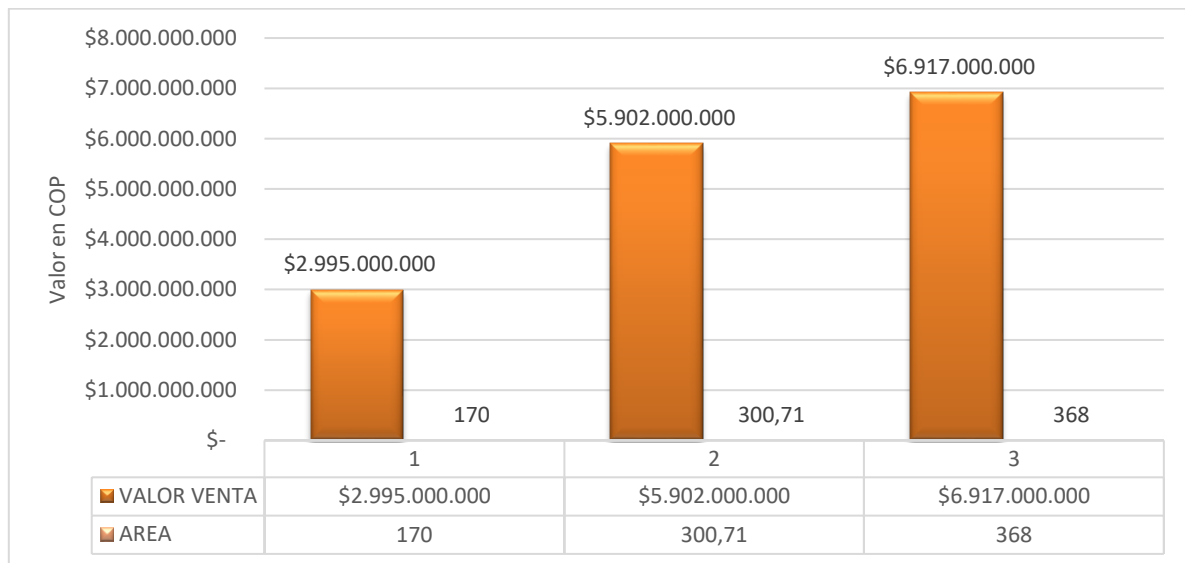
En el corregimiento de Barú y sus áreas cercanas pudimos detectar que hay un número significativo de proyectos, estos van desde la venta de lotes en copropiedades, pasando por la venta de casa lotes, hasta la venta de proyectos de apartamento con todas las amenidades correspondientes a proyectos destinados a estrato 5 o 6.

En esta se encuentra un área determinada por el POT de Cartagena como suelo de expansión, por tal motivo, se han venido desarrollando nuevos proyectos de condominios, vivienda, edificios destinados a ser

Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena

multifamiliares, y también destinados a viviendas con enfoque a arriendo temporal. Dentro los proyectos más destacados encontramos los siguientes: Calablanca, Habitat Costamar, Mint Barú y Ocean Barú Apartasuites.

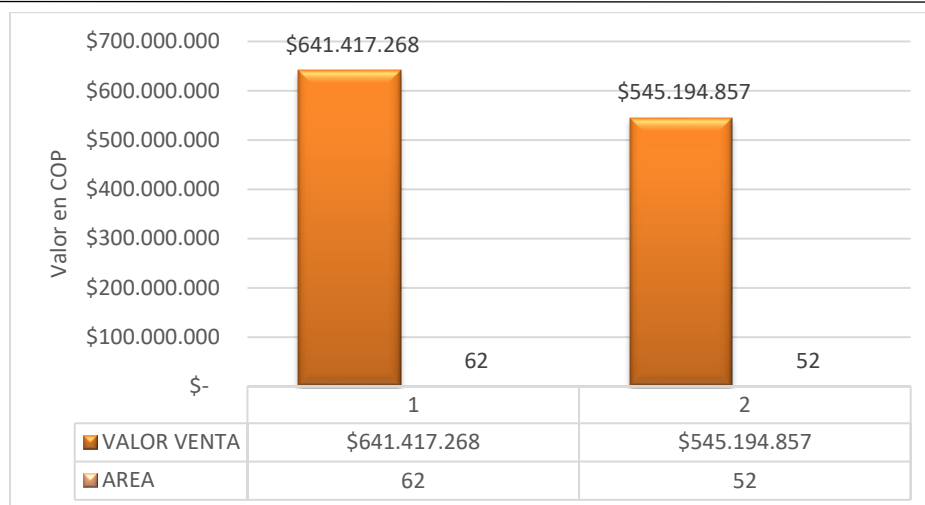
Proyecto Calablanca: ubicado en el sector de Barú, ofrece apartamentos de 3 habitaciones con tres tipos de áreas disponibles, la diferencia entre los apartamentos de este proyecto radica en los servicios internos que maneja cada uno de estos, la cantidad de baños, el número de parqueaderos asignados, en conclusión, la diferencia radica en las áreas y las comodidades de las que disponga cada uno de estos.



Grafica 12. Análisis de ventas proyecto Calablanca.

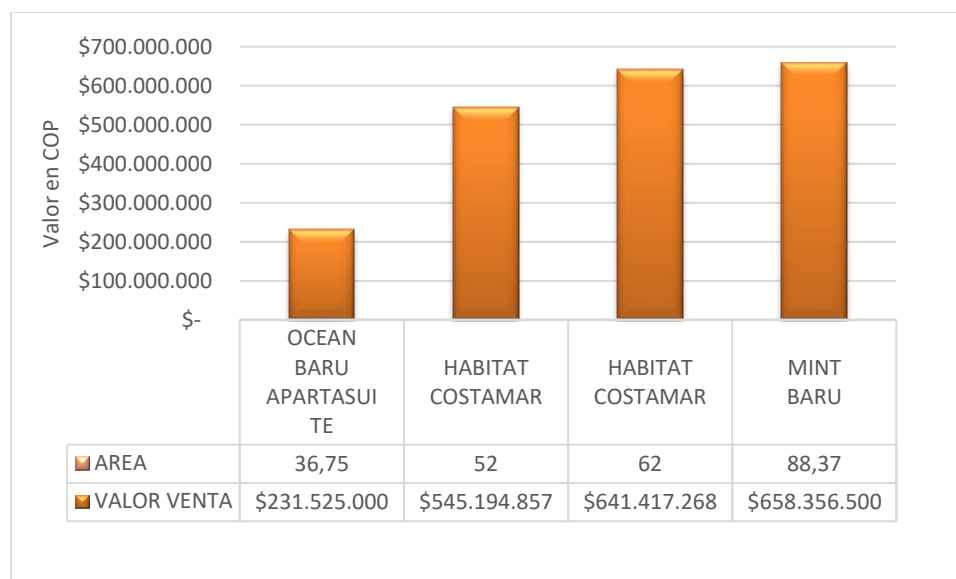
Proyecto Habitat Costamar: está ubicado en la Bahía de Barbacoas, cerca de sitios relevantes como el Aviario Nacional y el Parque Nacional Natural Corales del Rosario – corregimiento de Barú, en este proyecto podemos encontrar dos tipos de apartamentos, tipo A y tipo B, diferenciados por el número de habitaciones, 2 y 3 respectivamente.

Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena



Grafica 13. Análisis de ventas proyecto Habitat Costamar.

Análisis y comparativo de proyectos con los inmuebles con áreas de menor tamaño en proyectos de la zona Barú de Cartagena



Grafica 14. Análisis de proyecto por áreas de menor tamaño.

Luego de realizar el análisis de los proyectos ubicados en la zona de Barú de la ciudad de Cartagena, realizamos un comparativo entre los proyectos que tienen los apartamentos con menor área y también comparamos sus valores de venta, como resultado de este análisis, encontramos que el área más pequeña de venta dentro de la zona, se

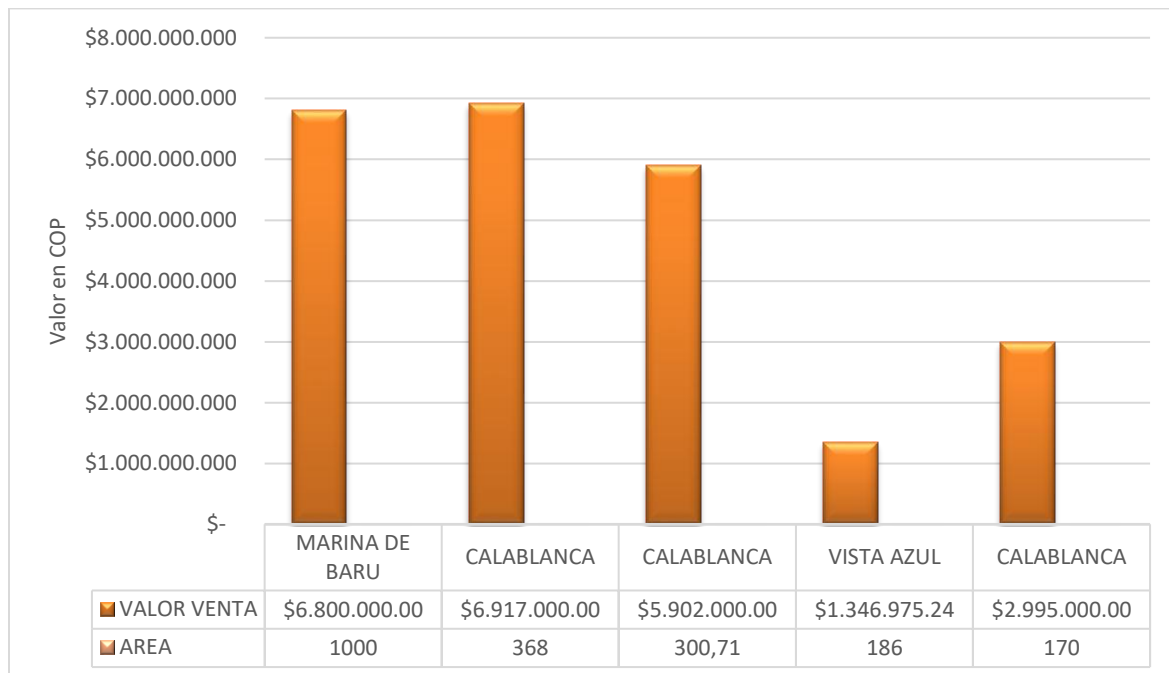


Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena

encuentra alrededor de los 36,75 m² y la encontramos dentro del proyecto Ocean Barú Apartasuites, es un proyecto de apartamentos tipo suite que constan de una habitación, un baño, sala-comedor, cocina y balcón; destaca la experiencia que ofrecen a quienes deseen invertir en el proyecto ya que por su ubicación ofrece variedad de deportes náuticos, zonas húmedas, además de canchas para varios deportes y rutas para la práctica de diferentes deportes de circuito.

Cabe resaltar que el proyecto Ocean Barú Apartasuites también ofrece el menor precio de los proyectos ofertados en la zona de Barú.

Análisis de los proyectos con mayores áreas de apartamentos del mercado de la zona de Barú de Cartagena de Indias



Grafica 15. Análisis de proyectos con mayores áreas zona de Barú.

En cuanto a los proyectos con las mayores áreas de la zona de Barú de la ciudad, encontramos los proyectos: Marina de Barú, Calablanca (con 3 tipos de apartamentos), y Vista azul cuyas áreas van desde los 170 hasta los 1000 m².

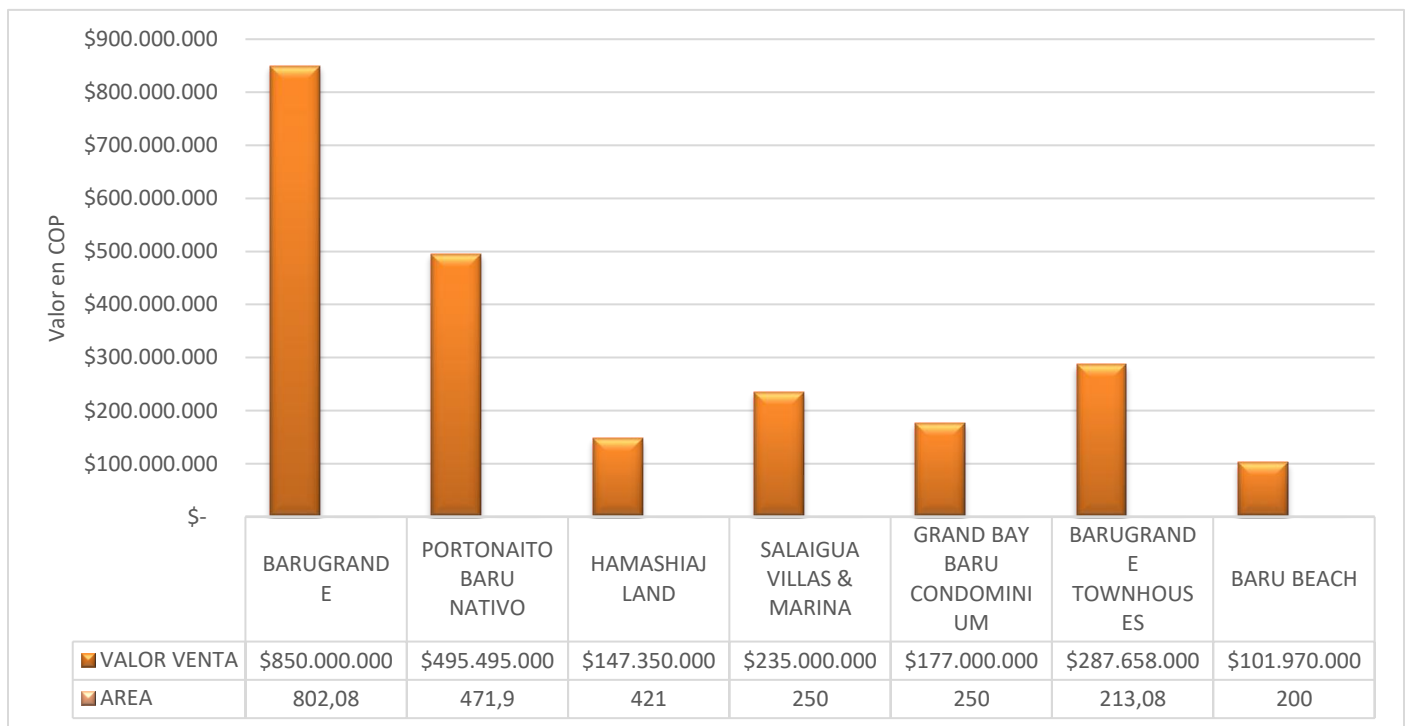


Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena

Es importante tener en cuenta que el proyecto que tiene mayor área corresponde a un proyecto de venta de predios loteados con casas construidas llamado Marina de Barú.

Adicional a esto es pertinente indicar que los proyectos que tienen mayores áreas coinciden en el mismo orden con los proyectos de mayor valor en el mercado.

Análisis de venta de los proyectos de lotes del mercado de la zona de Barú de Cartagena de Indias



Grafica 16. Análisis de venta de proyectos de lotes en la zona de Barú.

Durante la búsqueda de proyectos en la zona de Barú se encontraron muchos proyectos dedicados a la venta de lotes urbanizados y no urbanizados en la mencionada zona de la ciudad; dentro de estos proyectos podemos encontrar el proyecto con mayor lote disponible para la venta por área, se encuentra ubicado en Barugrande, también hay otros proyectos destacados como lo son: Portonaito Barú Nativo, Hamashiaj Land, Salaigua Villas & Marina, Grand Bay Barú Condominium, Barugrande Townhouses y Barú Beach. Todos estos proyectos se distinguen por los diferentes servicios que los diferencian de los demás proyectos, algunos



ofrecen venta de lotes con la posibilidad de construir con el promotor inmobiliario las áreas que el cliente desee, o la posibilidad de contar con un lote con salida directa a la bahía o ciénaga, entre otras amenidades.

3. Análisis del mercado inmobiliario para bodega

De acuerdo con las investigaciones de mercado, la actividad inmobiliaria de ofertas de ventas de bodegas, se encuentran mayormente concentradas en la zona industrial de Mamonal, aquí encontramos valores de bodegas con tendencias que van aproximadamente desde los \$2.900.000 a \$3.970.000 COP por m², con áreas vendibles que oscilan entre 600 m² y 2.500 m², estos siendo los predios con construcciones con una vetustez de entre 0 y 5 años, las edificaciones con edad entre 6 y 15 años presentan valores mixtos que van de \$2.600.000 y \$3.500.000 COP con áreas vendibles entre 200 y 1900 m².

Descripción de materiales utilizados para la construcción de la bodega.

Elemento	Bodega Tipo 1	Bodega Tipo 2	Bodega Tipo 3
Estructura	De concreto reforzado. Es robusta y durable, ideal para cargas pesadas, pero menos flexible para ampliaciones.	Concreto con cercha metálica. Combinación que ofrece resistencia estructural y mayor amplitud sin columnas.	Igual a Tipo 2: concreto con cercha metálica que permite mayor luz libre y facilidad de adaptación.
Cubierta	Asbesto cemento. Material tradicional, resistente al fuego, pero obsoleto por riesgos de salud y restricciones.	Igual a Tipo 1: asbesto cemento. Mismas ventajas y desventajas.	Lámina metálica. Más liviana, fácil de instalar, mejora ventilación y luz, pero menos aislante y menor durabilidad.
Cerramientos	Muros en bloque de concreto, ofrecen buena resistencia,	Igual que Tipo 1: bloque de concreto.	Igual que Tipo 1: bloque de concreto.



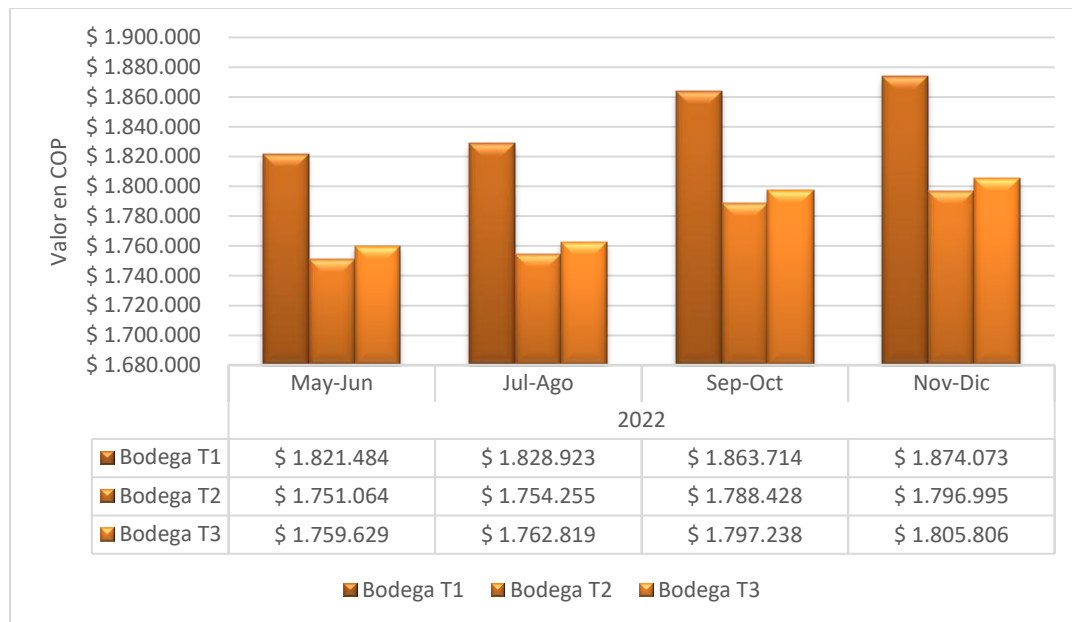
Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena

Elemento	Bodega Tipo 1	Bodega Tipo 2	Bodega Tipo 3
	durabilidad y aislamiento térmico.		
Piso	Concreto. Ideal para tráfico pesado, maquinaria o almacenamiento.	Igual que Tipo 1.	Igual que Tipo 1.
Oficinas	En el primer piso, integradas dentro del volumen de la bodega.	Igual que Tipo 1.	Igual que Tipo 1.
Nivel tecnológico	Tradicional. Uso de materiales convencionales con menor flexibilidad para nuevas normativas.	Intermedio. Mejora estructural con cerchas metálicas para mayor espacio útil.	Más moderno. Materiales más ligeros y eficientes, aunque con mayor mantenimiento.
Costo estimado	Medio. Materiales durables, pero de bajo costo.	Medio-alto. Combinación de materiales aumenta el costo estructural.	Alto. Uso de lámina metálica y estructura mixta eleva el costo total.
Consideraciones	Sólida, pero limitada por el uso del asbesto. Requiere atención normativa.	Mejora en amplitud y diseño, pero aún usa materiales obsoletos como el asbesto.	Más eficiente en ventilación e iluminación natural, pero menor aislamiento acústico y térmico.

Tabla 17. Descripción de materiales para la bodega.

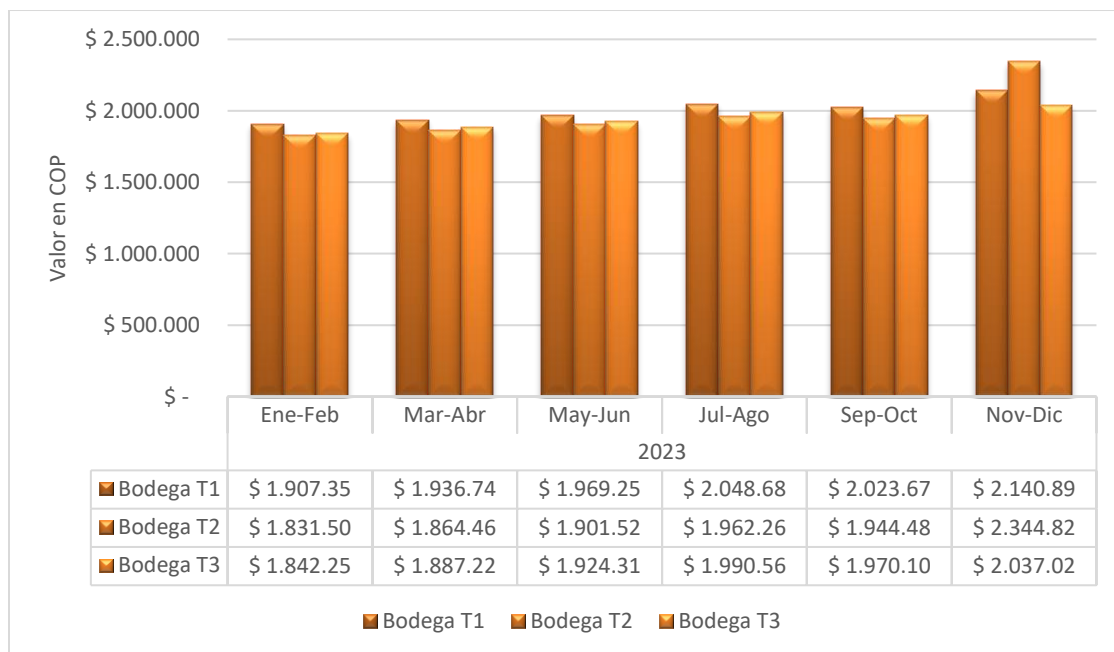
Los valores de construcción de bodegas de acuerdo con la revista SISPAE en los años correspondientes del 2022 al 2025 serían los siguientes:

Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena



Grafica 17. Análisis de valores de construcción de bodegas SISPAC 2022

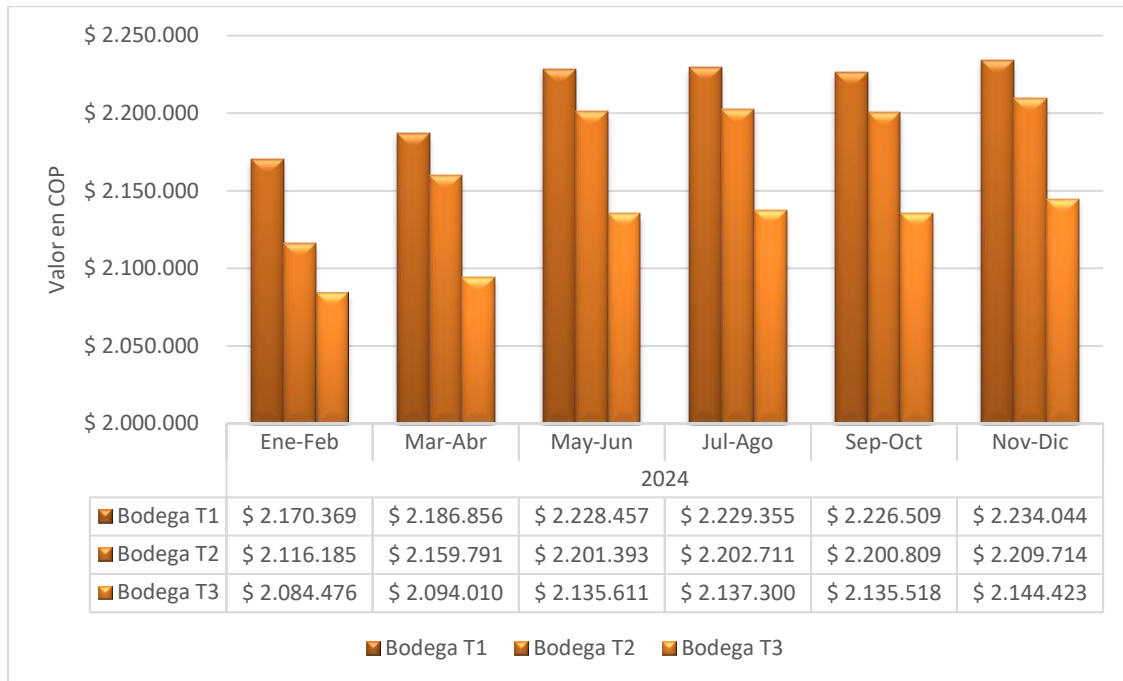
Se presentó un aumento constante en el mismo año donde la bodega tipo 1 subió 2.89% y las bodegas tipo 2 y 3 subieron 2.62%, este porcentaje se toma partiendo de los meses de mayo a diciembre.



Grafica 18. Análisis de valores de construcción de bodegas SISPAC 2023

Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena

Para el 2023 se continúa con la tendencia al alza. El incremento de enero a diciembre para la bodega tipo 1 fue del 12.24%, bodega tipo 2 28.03% y bodega tipo 3 10.57%, lo que representa un aumento significativo a comparación del 2022.

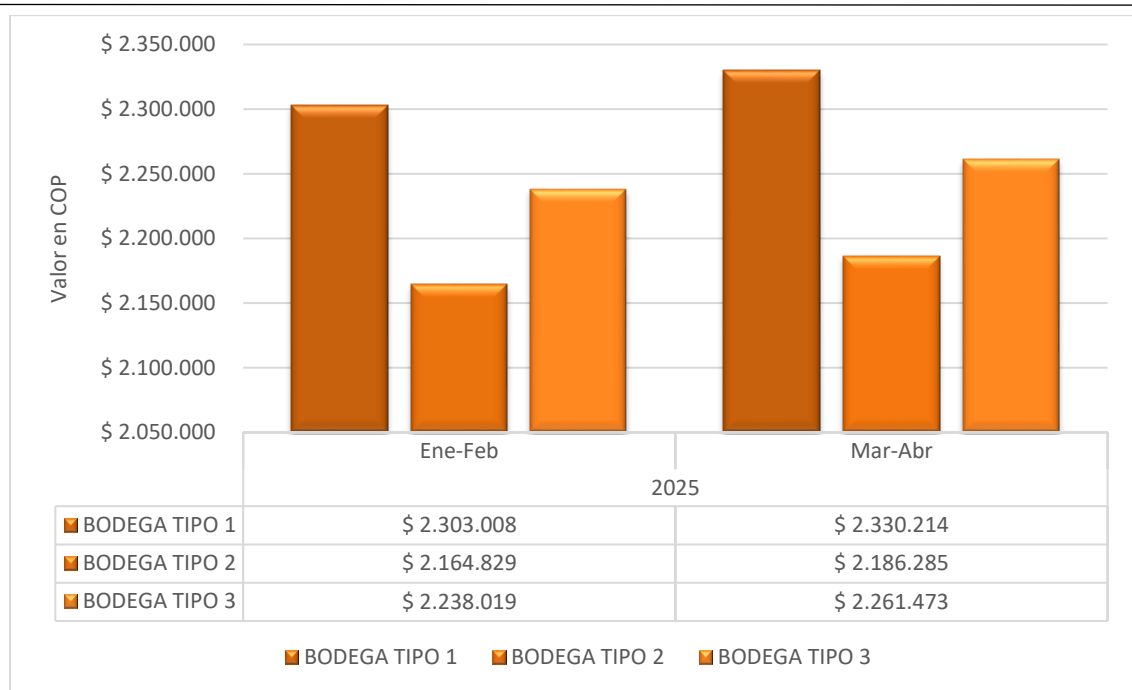


Grafica 19. Análisis de valores de construcción de bodegas SISPAC 2024

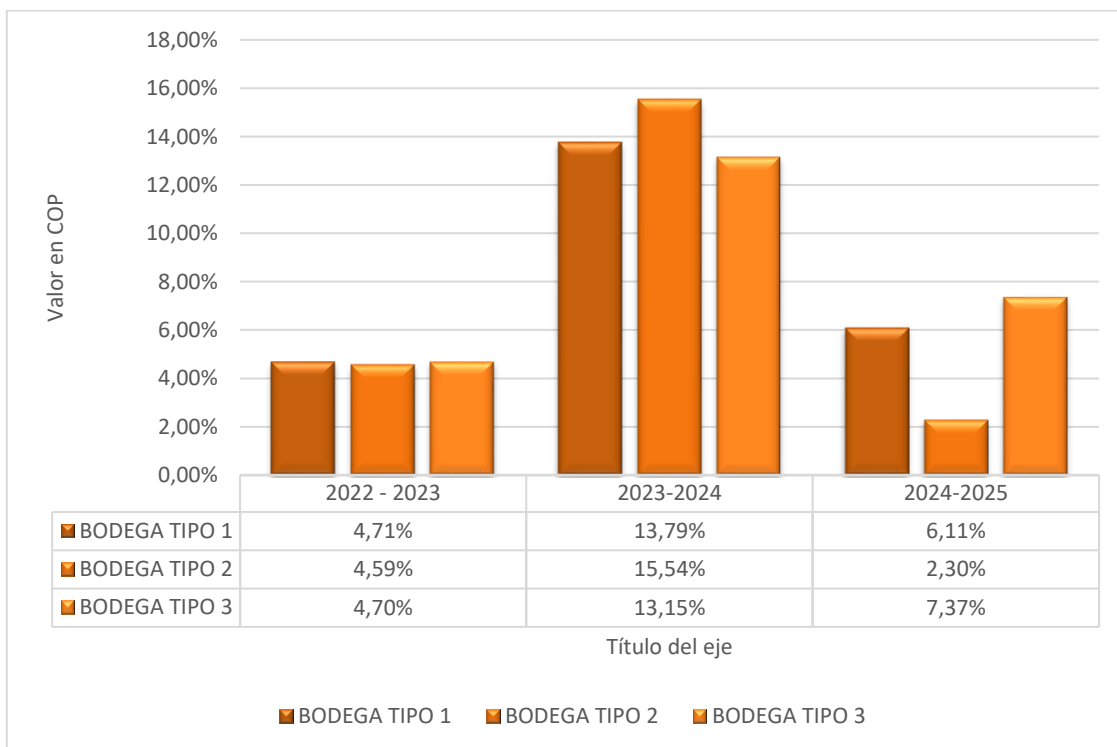
Los valores para el 2024 fueron: bodega tipo 1 2.93%, tipo 2 4.42% y tipo 3 2.88%, los tres tipos fueron en aumento tomando como partida del mes de enero hasta diciembre. Para lo que va corrido del año 2025 el incremento para las construcciones solo se pudo medir desde el mes de enero hasta el mes de abril, quedando así: Bodegas tipo 1 subió 1.18%, tipo 2 0.99% y tipo 3 1.05%, sin embargo, para las bodegas tipo 2 el valor disminuyó de diciembre del 2024 (\$2.209.714 COP) a enero de 2025 (\$2.164.829 COP) lo que representa una disminución de 2.03%.



Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena



Gráfica 20. Análisis de valores de construcción de bodegas SISPAC 2025



Gráfica 21. Porcentaje de incremento anual



4. Análisis de la comercialización de la vivienda VIS en Cartagena

En Cartagena, la vivienda de interés social (VIS) se ha consolidado como una de las principales alternativas de acceso a vivienda formal para los hogares de menores ingresos. Este análisis examina las tendencias actuales en la comercialización de este tipo de proyectos, abordando aspectos claves como ubicación, características constructivas, precios y niveles de demanda.

A partir de la información disponible sobre los proyectos gestionados por Corvivienda y la Alcaldía Distrital, se identifican zonas como Parque Heredia y Ciudadela Bicentenario como los principales polos de desarrollo VIS en la ciudad.

“Mi Casa Va”: Potenciando el acceso a Vivienda de Interés Social en Cartagena

La Alcaldía de Cartagena, en alianza con Corvivienda, ha lanzado el programa “Mi Casa Va”, un nuevo subsidio distrital diseñado para facilitar el cierre financiero de familias interesadas en adquirir Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Este programa representa una estrategia clave para ampliar el acceso a soluciones habitacionales dignas en la ciudad.

Una de las principales innovaciones del programa es la ampliación del rango de ingresos de los hogares elegibles, permitiendo que familias con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 SMMLV) puedan postularse como beneficiarias. Con ello, se busca una mayor inclusión y cobertura, beneficiando a un segmento más amplio de la población cartagenera que aspira a una vivienda propia en condiciones formales y con respaldo institucional.

El programa **‘Mi Casa Va’** representa un avance significativo en la política de vivienda distrital, al ampliar el rango de hogares beneficiarios mediante el aumento del umbral de ingresos elegibles. A partir de su implementación, las familias con ingresos de hasta **cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 SMMLV)** pueden postularse para adquirir viviendas de interés social (VIS) o viviendas de interés prioritario (VIP). Esta medida busca promover una mayor equidad habitacional y facilitar el



Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena

acceso a soluciones de vivienda formal, digna y sostenible para una proporción más amplia de la población cartagenera.

En cuanto a la oferta actual, la mayoría de los proyectos VIS impulsados por Corvivienda se concentran en sectores populares de la ciudad, con una presencia destacada en la zona de expansión urbana de Parque Heredia. Este sector se ha consolidado como el principal polo de desarrollo habitacional del Distrito, al concentrar cerca del 60% de la oferta total de proyectos VIS, convirtiéndose en el eje estratégico de crecimiento para este tipo de vivienda.

La siguiente tabla muestra la distribución de los proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) en Cartagena, según los barrios donde se localizan, destacando la alta concentración en Parque Heredia.

BARRIO	PROYECTOS	%
BELLAVISTA	1	5%
CIUDADELA BICENTENARIO	2	10%
EL COUNTRY	1	5%
LA ESPERANZA	1	5%
PARQUE HEREDIA	12	60%
PROVIDENCIA	1	5%
TORICES	1	5%
VILLA ESTRELLA	1	5%

Análisis de Áreas de Construcción por Tipología

Los proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) en Cartagena presentan una notable variabilidad en sus áreas construidas, con superficies que oscilan entre los 30 m² y 71.5 m², y un promedio general de 55.9 m². Esta diversidad responde a las diferentes tipologías constructivas y al enfoque progresivo que caracteriza este tipo de vivienda.



Vivienda No Sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal (NPH)

Dentro de esta categoría se destaca el proyecto Parque Residencial San Sebastián, con unidades de 30.52 m² construidos sobre un lote de 50 m². Estas viviendas de dos pisos incluyen sala-comedor, cocina, un baño, una habitación, patio y antejardín, con la posibilidad de ampliación futura, lo que permite a las familias proyectar el crecimiento del espacio habitable de acuerdo con sus necesidades.

Vivienda en Régimen de Propiedad Horizontal (PH)

Constituyen la mayoría de la oferta VIS en Cartagena. Las áreas de estas unidades varían entre 46 m² y 71.5 m², con un promedio de 57.25 m². La distribución arquitectónica está diseñada para cubrir las necesidades básicas del núcleo familiar, incorporando espacios como sala-comedor, cocina, baño, área de labores, una habitación principal (con opción de baño interno), una habitación secundaria y un estudio, preparado para una futura ampliación.

Cabe resaltar que estas unidades se entregan en obra gris, lo cual permite a los propietarios personalizar los acabados interiores de acuerdo con sus capacidades económicas y preferencias.

Proyectos con Mayor y Menor Área de Construcción

Al revisar detalladamente los datos por proyecto, se observa que los desarrollos con mayores áreas construidas son:

- Magnolia Condominio: 71.5 m²
- Parma: 66.72 m²
- El Jardín Azucena: 65.02 m²

Una característica destacada es que tres de los cinco proyectos con mayor área pertenecen a la constructora Marval, y cuatro de ellos están ubicados en el sector de Parque Heredia, confirmando la consolidación de este sector como polo de desarrollo VIS.

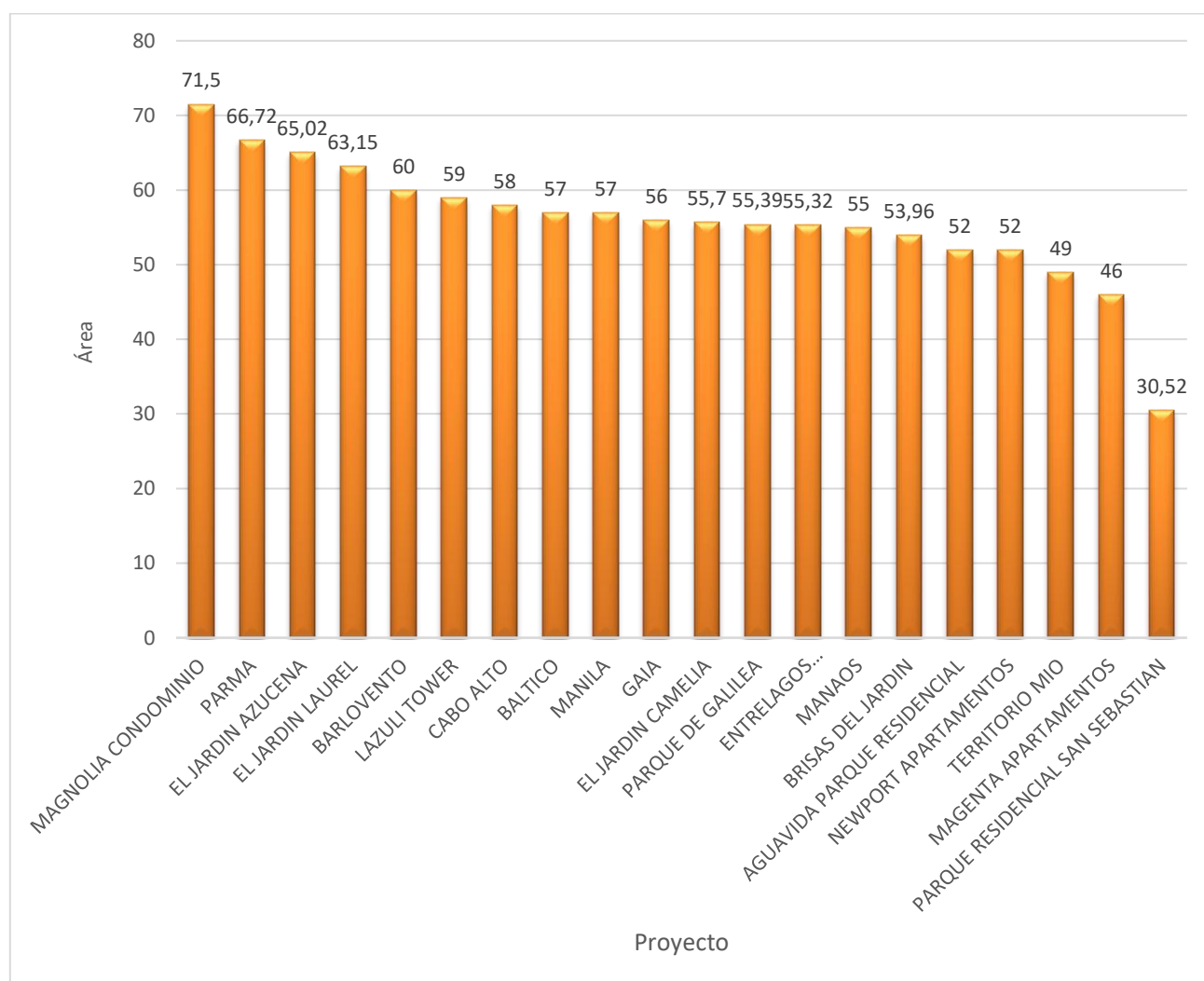


Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena

Proyectos con menor área:

- Parque Residencial San Sebastián (NPH): 30.52 m²
- Magenta Apartamentos (PH): 46.00 m²
- Territorio Mío (PH): 49.00 m²

De estos, solo el proyecto San Sebastián corresponde a vivienda tipo NPH. Su potencial de ampliación futura, unido a la entrega con antejardín y patio, lo convierte en una opción interesante dentro del segmento de menor área construida.



Grafica 22. Proyectos VIS en venta Cartagena por área.



Análisis de Valores de Proyectos VIS

Los proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) desarrollados bajo la gestión de Corvivienda y la Alcaldía de Cartagena presentan un valor promedio por unidad de \$196.681.675 COP. En general, el valor de venta de estas viviendas oscila entre \$128.115.000 y \$230.600.000 COP, reflejando una amplia gama de opciones dentro del segmento VIS. El precio promedio por metro cuadrado se estima en \$3.550.278 COP por m², cifra que representa el punto medio de la mayoría de los proyectos analizados.

Proyectos de mayor valor

Entre los desarrollos que presentan los valores más altos por unidad se encuentran:

- Parma: \$230.600.000 COP
- Magnolia Condominio: \$213.525.000 COP
- El Jardín Azucena: \$213.525.000 COP

Estos tres proyectos están localizados en Parque Heredia, consolidado como el principal polo de crecimiento habitacional VIS del Distrito. El valor promedio por metro cuadrado en estos proyectos es de \$3.242.196 COP, ligeramente inferior al promedio general. Esta diferencia se explica por las áreas más amplias de las unidades y por el hecho de que los proyectos comparten características similares en cuanto a acabados, diseño y condiciones de entrega.

Proyectos de menor valor

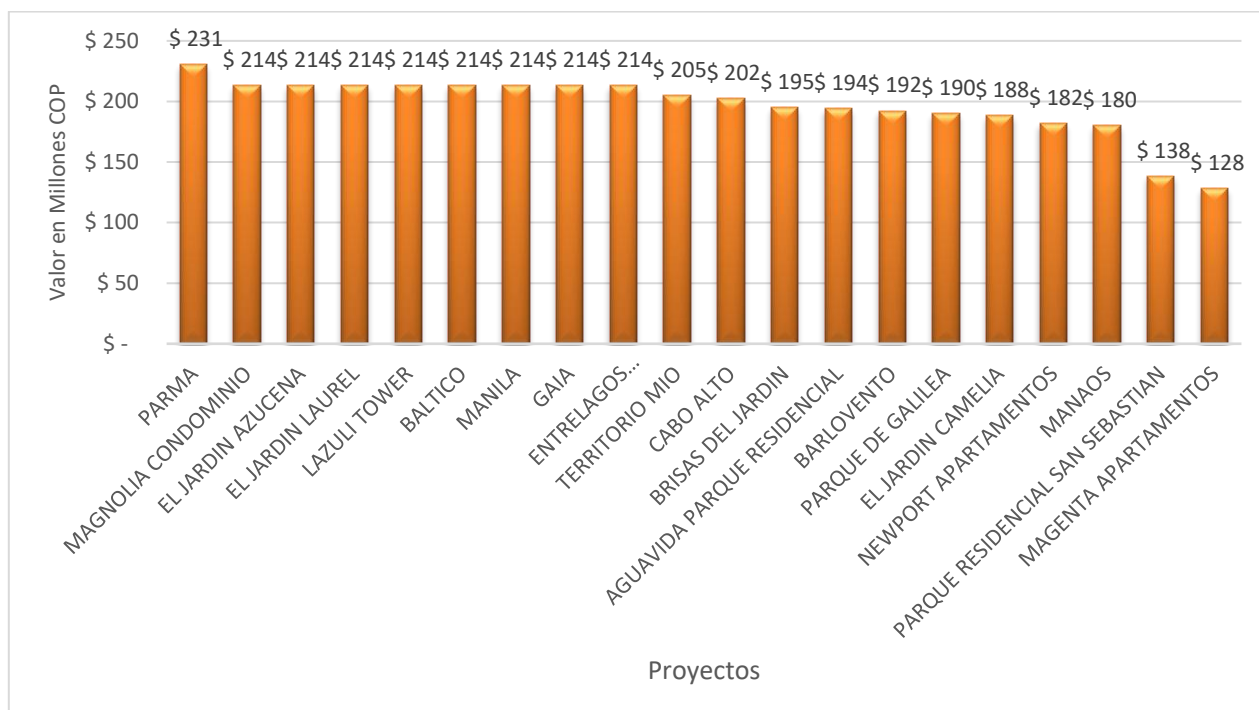
En el extremo opuesto, los proyectos VIS con valores más bajos por unidad son:

- Magenta Apartamentos: \$128.115.000 COP
- Parque Residencial San Sebastián: \$138.360.000 COP
- Manaos: \$179.950.000 COP

El valor promedio por metro cuadrado en estos tres desarrollos asciende a \$3.530.116 COP, lo que resulta llamativo al ser superior al valor promedio por metro cuadrado de los proyectos más costosos mencionados anteriormente. Este comportamiento puede explicarse por las menores

Boletín Informativo – Análisis de la dinámica inmobiliaria de ventas en la ciudad de Cartagena

áreas construidas en relación con el precio total de la unidad. Dos de estos proyectos se encuentran ubicados en la Ciudadela Bicentenario, otro de los sectores estratégicos para el desarrollo VIS en Cartagena. Esta zona, situada al oriente de la ciudad y contigua a la carretera La Cordialidad, representa un segundo núcleo de crecimiento urbano orientado a la vivienda social.



Grafica 23. Proyectos VIS en venta Cartagena por valores de venta.

La Vivienda de Interés Social (VIS) en Cartagena ha mostrado una alta acogida por parte de la población, lo que evidencia un comportamiento dinámico y positivo del mercado. Esta demanda sostenida se refleja en la venta total de numerosos proyectos ya ejecutados y en el inicio exitoso de segundas etapas de comercialización. La zona de Parque Heredia, como principal polo de desarrollo habitacional VIS del Distrito, ha concentrado gran parte de este crecimiento. En consecuencia, se proyecta un aumento progresivo en la oferta de proyectos VIS durante los próximos años, impulsado por el interés constante de la población y el respaldo institucional a través de programas como “Mi Casa Va”, que amplía el acceso a soluciones habitacionales formales. Bajo este panorama, Cartagena se consolida como un escenario con alto potencial para el desarrollo y expansión del segmento VIS en el corto y mediano plazo.



Agradecimientos a:

Dumek Turbay
Alcalde Cartagena de Indias

Libardo García
Director General AMB

Roberto Vélez
Gerente AMB oficina Cartagena

Orlando Caballero
Subdirector Oficina Planeación AMB

José Molina
Coordinador General AMB

Agradecimiento a colaboradores:

Mauro Rocha Heredia
Asesor Catastral AMB

Isaías Coronado Lora
Coordinador Económico AMB

Danny Payares Ayola
Asesor Externo AMB

Jonathan Amador
Apoyo profesional AMB

Cristian Vargas
Apoyo Profesional AMB

Martha Cáceres
Apoyo profesional AMB

Esteban Coronado
Apoyo técnico AMB