

Santa Marta, ciudad con mejor dinámica inmobiliaria de las capitales Caribe en 2013

Le siguen Sincelejo, Barranquilla y Riohacha. Las principales causas son los nuevos proyectos de infraestructura, mejoramiento de las urbanizaciones, la masiva construcción de vivienda y el incremento turístico.

29 de abril de 2014. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), conjuntamente con el DANE, estableció el Índice de Valoración Predial (IVP) en predios con destino residencial en 22 ciudades de Colombia, analizando los valores de la propiedad del año 2012 frente al 2013, incluidas las capitales de los siete departamentos de la región Caribe.

Santa Marta, Sincelejo, Barranquilla y Riohacha registraron los incrementos más representativos en su IVP, lo que significa que su dinámica inmobiliaria va por buen camino.

Santa Marta fue la ciudad Caribe con mayor crecimiento en el valor de la propiedad, al registrar un IVP de 7,43 (estos índices se marcan así: sin mencionar que son puntos ni porcentajes). Esto se debe a la dinámica inmobiliaria asociada a proyectos de vivienda y de comercio, derivados del turismo los cuales en su mayoría se localizan en los sectores conocidos como El Rodadero y la zona de Pozos Colorados. “El centro de la capital del Magdalena presentó cambios de sus actividades tradicionales desplazando la vivienda a usos de comercio, situación que generó un aumento en los valores del suelo, esto sumado a la reconstrucción del centro histórico samario”, apuntó Juan Antonio Nieto Escalante, director general del IGAC.

Sincelejo y Barranquilla le siguen los pasos

Sincelejo se sitúa como la segunda capital de la región Caribe en crecimiento inmobiliario, con un IVP de 7,35. Esto obedece a la mejoría en el tema de seguridad democrática y los programas de Restitución de Tierras, lo que ha generado mayor incentivo de inversión inmobiliaria por parte de los habitantes de la ciudad.

Los estratos más altos de Sincelejo tuvieron un aumento significativo de oferta de productos inmobiliarios nuevos. Otra zona que presenta un desarrollo y un crecimiento interesante es Los Alpes, que se urbanizó en 2013 y ofrece proyectos de vivienda unifamiliar en serie con buenas especificaciones constructivas.

Por su parte, Barranquilla fue la tercera ciudad en crecimiento inmobiliario (6,87), debido a la dinámica constructiva en sectores urbanizados en proceso de consolidación donde se demandan viviendas de estratos socioeconómicos medios y altos.

Los nuevos proyectos de infraestructura asociados a construcción de centros educativos, de salud y proyectos viales de esta ciudad han aumentado el valor de los bienes inmuebles.

El cuarto lugar es para Riohacha (con un IVP de 6,69), crecimiento asociado a la cantidad de proyectos de tipo residencial, que están en proceso de construcción; igualmente al mejoramiento de la infraestructura, como pavimentación de vías vehiculares y peatonales, ampliación en la cobertura de servicios públicos domiciliarios y alcantarillado pluvial en la zona centro.

La capital del Cesar, Valledupar, está de quinta en la región Caribe, con un IVP de 6,15. El proceso de desarrollo constructivo en los últimos años en esta ciudad es el principal fenómeno que genera aumento en los precios de la vivienda.

Igualmente, Valledupar se ha visto beneficiada por la construcción centros comerciales y el mejoramiento de infraestructura vial, servicios y transporte.

Cartagena se ubica en el sexto puesto, con 5,51. Esto no significa que su dinámica inmobiliaria haya disminuido, sino que los precios se lograron estabilizar, salvo en el sector de la ciudad amurallada y la zona turística.

Esta ciudad presenta una dinámica inmobiliaria ambigua, ya que cuenta con una alta oferta y demanda de inmuebles en los estratos socioeconómicos altos y un estancamiento en los estratos más bajos, en donde los valores de los terrenos tienden a tener incrementos mínimos, situación asociada a los problemas de inseguridad.

Montería ocupa el último lugar de las capitales costeñas, con un 4,67. Es importante destacar la construcción de nuevos proyectos de infraestructura, comercio y vivienda los cuales una vez se culminen impactaran de manera positiva el valor de la propiedad.

“El IVP mide la variación en el valor de los bienes inmuebles con destino económico habitacional, y se calcula con el promedio de las variaciones de los valores comerciales reportados en una muestra de predios visitados. A pesar de que Colombia bajó este índice en 2013, se puede asegurar que su dinámica inmobiliaria se mantiene constante”, apuntó Juan Antonio Nieto Escalante, director general del IGAC.

Índice de Valoración Predial (IVP) de capitales Caribe:

1. Santa Marta: 7,43
2. Sincelejo: 7,35
3. Barranquilla: 6,87
4. Riohacha: 6,69
5. Cesar: 6,15
6. Cartagena: 5,51
7. Montería: 4,67