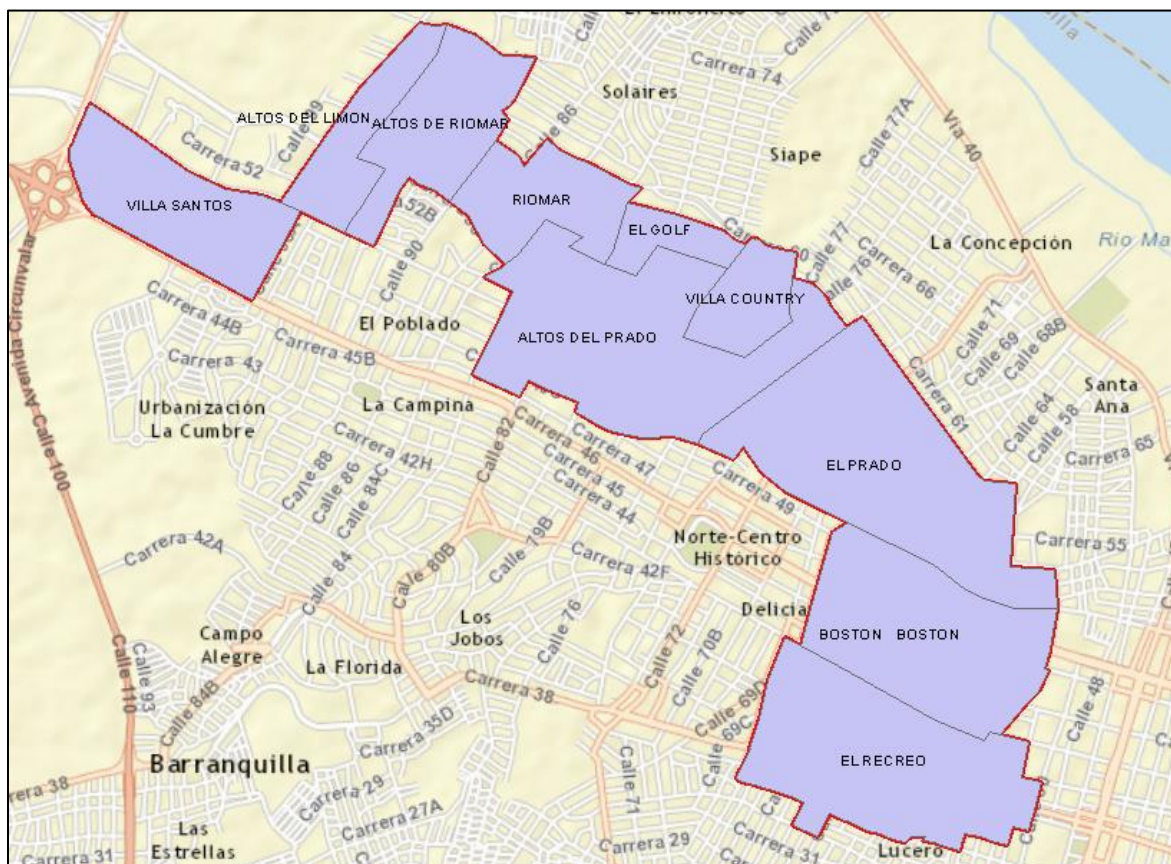


## Comportamiento del mercado de arrendamiento residencial estudio de diez barrios de la ciudad de barranquilla durante el periodo 2009-2014.

- En el estudio se analizaron las principales tendencias del precio promedio en mercado de arrendamiento residencial en diez barrios de la ciudad. Estos son: Altos del Limón, Altos del Prado, Altos de Riomar, Boston, El Golf, El Prado, El Recreo, Riomar, Villa Country y Villa Santos. Este es un primer ejercicio, se espera contar con más apoyo privado y público para extender esta investigación a toda la ciudad.



- Su tuvo en cuenta, el cambio normativo en la ciudad debido a la adopción de un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial 2014 (aunque el efecto directo de esta medida no se calculó en el estudio), se incluyeron temas relacionados con los Polígonos Normativos, los Tratamientos Urbanísticos y la Estratificación Socioeconómica, sirviendo como marco de referencia para los inversionistas y agentes del mercado interesados en el arriendo de inmuebles residenciales o inversiones inmobiliarias teniendo en cuenta los parámetros normativos vigentes en la ciudad.
- Para homogenizar la evolución de los precios de arrendamiento en las diferentes zonas de la ciudad se han formulado tres rangos de acuerdo con la extensión en metros cuadrados de los inmuebles: desde 60 metros cuadrados hasta 100 metros cuadrados, desde 101 metros cuadrados a 140 metros cuadrados, y más de 140 metros cuadrados. Posteriormente con estos rangos, se construye el valor promedio ponderado de arrendamiento para cada barrio. Definido este criterio se puede establecer una comparación de valores de arrendamiento por zonas (barrio), teniendo en cuenta una serie de parámetros como los valores superiores promedio y valores inferiores promedio. Esto permite un rango de valores que caracteriza con mayor precisión el comportamiento del arrendamiento residencial en los barrios analizados.
- En el barrio Altos del Limón, el valor promedio ponderado de arrendamiento por metro cuadrado en el 2014 se ubicó en \$20973. Al examinar los crecimientos interanuales, la variación media fue de 9,08%, mientras que el periodo con mayor incremento fue 2012 (13,35%). Para el periodo 2009-2014, los valores se movieron en el intervalo \$12275-\$17220 (inferior), \$15025-\$24725 (superior).
- En el barrio Altos del Prado, el valor promedio ponderado de arrendamiento por metro cuadrado en el 2014 se ubicó en \$17825, mientras que en el 2009 fue de \$12575. Al examinar los crecimientos interanuales, la variación media fue de 7,27%, mientras que el periodo con mayor incremento fue 2011 (12,70%). Para el periodo 2009-2014, los valores se movieron en el intervalo \$11200-\$15450 (inferior), \$13950-\$20200 (superior).
- En términos globales, el valor promedio ponderado por metro cuadrado en Altos de Riomar creció a un ritmo anual medio del 9,30%, siendo el valor del 2014 cercano a \$18038) mientras que en el 2009 se ubicó en \$11575. Los valores por metro cuadrado se ubicaron en intervalo \$10150-\$15650 (inferior), \$13000-\$20425 (superior) entre el 2009 y el 2004.

- A nivel general el valor promedio ponderado de arrendamiento en el barrio Boston creció a una tasa media anual del 6,25%, siendo como periodo de mayor incremento el 2010 (8,42%). En efecto, en el 2014 el valor ponderado alcanzó los \$12225 en promedio los valores por metro cuadrado entre el 2009 y el 2014 se movieron entre \$7785 y \$10625 (valores inferiores) y \$10275 y \$13825 (valores superiores).
- En el barrio El Golf, el valor promedio ponderado por metro cuadrado del 2014 fluctúa alrededor de (\$25890. La tasa promedio de crecimiento del valor ponderado indica que dicho ritmo en el periodo fue del 7,63%, teniendo al 2014 como el año de mayor crecimiento (9,77%). Así, los valores ponderados por metro cuadrado en El Golf se movieron entre el 2009 y el 2014 entre \$15830 y \$22505 (límites inferiores) y \$20038 y \$29275 (límites superiores).
- En términos agregados, el valor promedio ponderado del metro cuadrado en arrendamiento en El Prado se movió de \$9937 en el 2009 a \$14370 en el 2014. La tasa media de crecimiento fue del 7,69%. Los valores inferior y superior en el 2014 fueron entonces \$10240 y \$18500 respectivamente.
- Tomando como un todo el mercado de arrendamiento de vivienda en El Recreo, el valor ponderado promedio por metro cuadrado pasó de \$8412 en el 2009 a \$11625 en el 2014. En tal sentido la tasa media de crecimiento anual de este valor fue del 6,72%, y cuyo año de mayor variación interanual fue el 2009 (9,73%). Los valores inferior y superior en el 2014 fueron entonces \$8400 y \$14850 respectivamente.
- En general, el valor del metro cuadrado en arriendo con fines residenciales en Riomar creció a una tasa anual media de 8,26%. En tal sentido, el valor del metro cuadrado pasó de \$12900 a \$18400 en el periodo 2009-2014. Los valores inferior y superior en a inicio y finales del periodo se encontraban en \$9840 y \$15960, y \$13970 y \$22830 respectivamente. El valor promedio del 2014 es un 37,03% superior al del 2009.
- En el global, en el barrio Villa Country el valor promedio ponderado creció un 7,38% anual en el periodo estudiado. El año de mayor incremento en el valor promedio ponderado por metro cuadrado es el 2014 (9,39%). Así, este valor en el 2014 se encuentra en \$18400, de este modo los valores inferior y superior pasaron de \$9840 y \$15960 en el 2009 a \$13970 y \$22830 en el 2014 respectivamente.

- En términos agregados, entre el 2009 y el 2014 el valor promedio ponderado por metro cuadrado en Villa Santos creció a una tasa media del 8,01%. El valor promedio ponderado de arrendamiento por metro cuadrado en el 2014 es de \$19565, mientras que los límites inferiores y superior son en su orden \$11920 y \$27210.

Barrios	VALOR promedio 2014
ALTOS DEL LIMON	\$ 20,973
ALTOS DEL PRADO	\$ 17,825
ALTOS DE RIOMAR	\$ 18,038
BOSTON	\$ 12,225
EL GOLF	\$ 25,890
EL PRADO	\$ 14,370
RECREO	\$ 11,625
RIOMAR	\$ 17,928
VILLA COUNTRY	\$ 18,400
VILLA SANTOS	\$ 19,565

