Comprar una casa barata en Colombia: datos clave

Cifras a 21 de noviembre de 2026. Fuente: RealHunt, https://realhunt.co/es/homes/colombia

A 21 de noviembre de 2026, RealHunt publica 3 casas en venta en Colombia, revisadas una a una por una persona. En Colombia, el precio de salida mediano de esas 3 casas es de 176.300 € (1.377 € por m2, calculado con las 3 casas de superficie conocida); la más barata cuesta 165.200 € y la más cara, 203.500 €. Con 3 casas la muestra es pequeña, así que la mediana de Colombia es solo orientativa.

Datos clave

Casas en RealHunt	3 (muestra pequeña)
Precio de salida mediano	176.300 €
Precio mediano por m2	1.377 € (3 casas de superficie conocida)
Superficie mediana	132 m2
La más barata y la más cara	165.200 € · 203.500 €
Nota RealHunt mediana (de 70 a 98)	86
¿Puede comprar un extranjero?	Sí. Una vivienda comprada por un extranjero cuenta como inversión extranjera, que no necesita autorización previa y recibe el mismo trato que la inversión de los residentes. Cuando el dinero entra por el mercado cambiario, la declaración de cambio sirve como su registro ante el Banco de la República.
Impuesto anual sobre la vivienda	Impuesto predial unificado: cada municipio fija la tarifa entre el 5 y el 16 por mil del avalúo catastral.
Fecha de estas cifras	21 de noviembre de 2026
De qué se componen los gastos de compra	Derechos notariales del 3 por mil del precio (2026), que por costumbre se reparten entre comprador y vendedor; derechos de registro del 9,11 al 13,33 por mil según el precio, más un 2%, a cargo de quien pide el registro, normalmente el comprador; y el impuesto de registro, cuya tarifa fija cada departamento.

Las casas con mejor nota hoy

165.200 € · Casa de tres dormitorios completamente remodelada en complejo cerrado con piscina, Santa Marta · nota 86 · realhunt.co/es/deal/co-santa-marta-remodelled-house-pool-rodadero-590m

176.300 € · Casa de dos plantas con balcón con vistas a las montañas y piscina de finca en Santa Fe de Antioquia · nota 86 · realhunt.co/es/deal/co-santa-fe-de-antioquia-house-mountain-view-pool-650m

203.500 € · Piso de cuatro dormitorios con vistas al mar en la planta 16 a una manzana de la playa de Marbella, Cartagena · nota 85 · realhunt.co/es/deal/co-cartagena-marbella-sea-view-flat-four-bed-750m

Fuentes de las normas y los gastos

https://normograma.dian.gov.co/dian/compilacion/docs/decreto_0119_2017.htm

https://www.banrep.gov.co/es/politica-monetaria-cambiaria/regulacion-operaciones-cambiarias/inversion-extranjera-colombia-colombiana-exterior

https://www.gerencie.com/tarifas-notariales-y-registrales-en-colombia.html

https://normas.cra.gov.co/gestor/docs/ley_0044_1990.htm

Los precios son los de salida de los anuncios originales, en euros; las medianas describen las casas que publica RealHunt, no todo el mercado. Información general, no asesoramiento jurídico ni fiscal. Se puede citar con un enlace (CC BY 4.0). Dudas: carlos@equinoxinvestmentgroup.com