

Cuánto pesa la administración sobre el arriendo en Colombia, por ciudad y estrato (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://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/administracion-porcentaje-del-arriendo-colombia-2026>

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

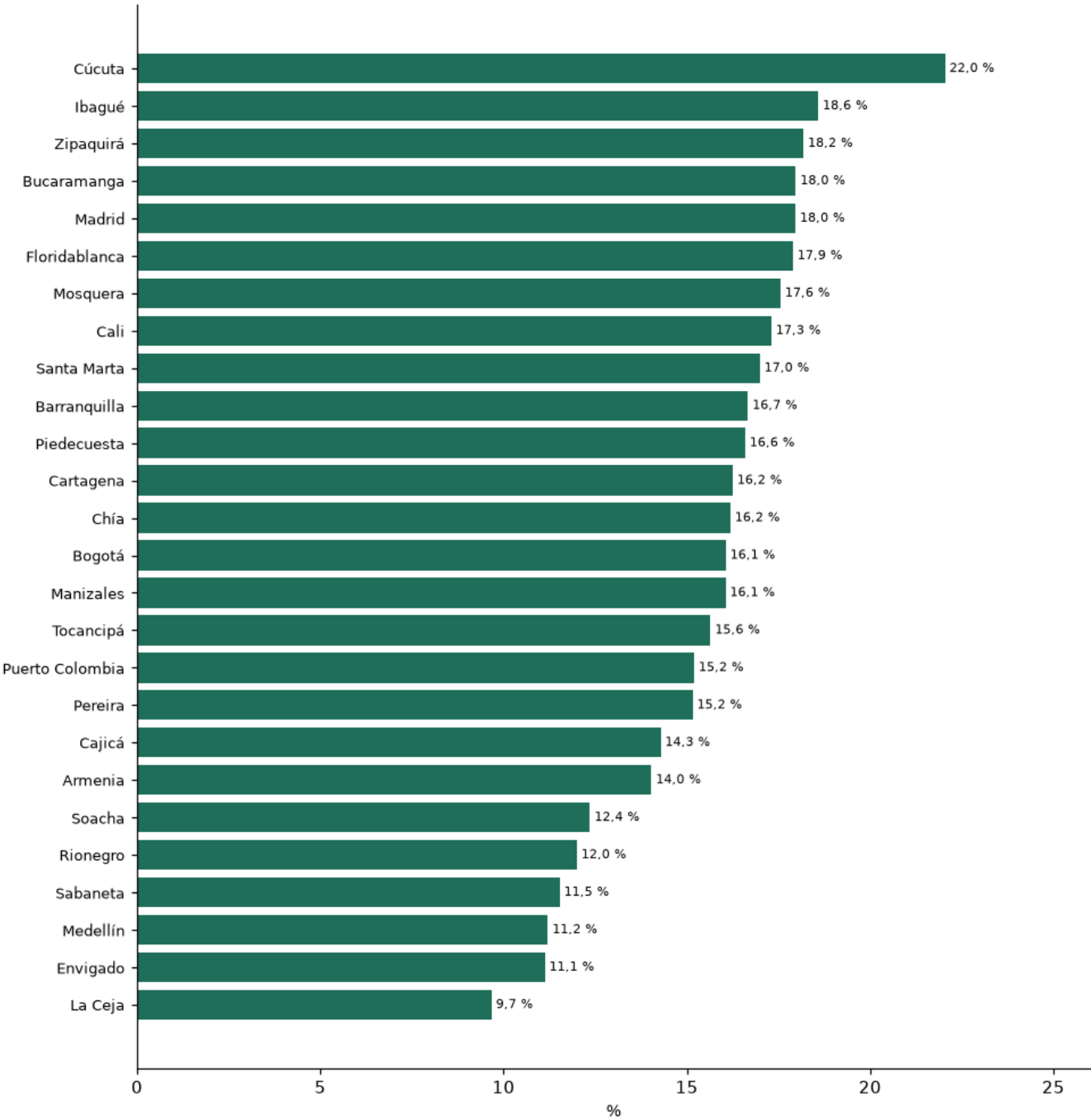
Cuánto pesa la administración sobre el arriendo en Colombia, por ciudad y estrato (octubre 2026)

La cuota de administración equivale en la mediana al 15,8 % del canon de arriendo de un apartamento en Colombia; pesa más en Cúcuta (22,0 %) y menos en La Ceja (9,7 %). En Bogotá es el 16,1 %. Por estrato, va del 13,9 % en estrato 1 al 16,1 % en estrato 6.

Resumen: analizamos 12.969 apartamentos en arriendo que informan canon y administración.

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

Administración + canon de arriendo (% , mediana)



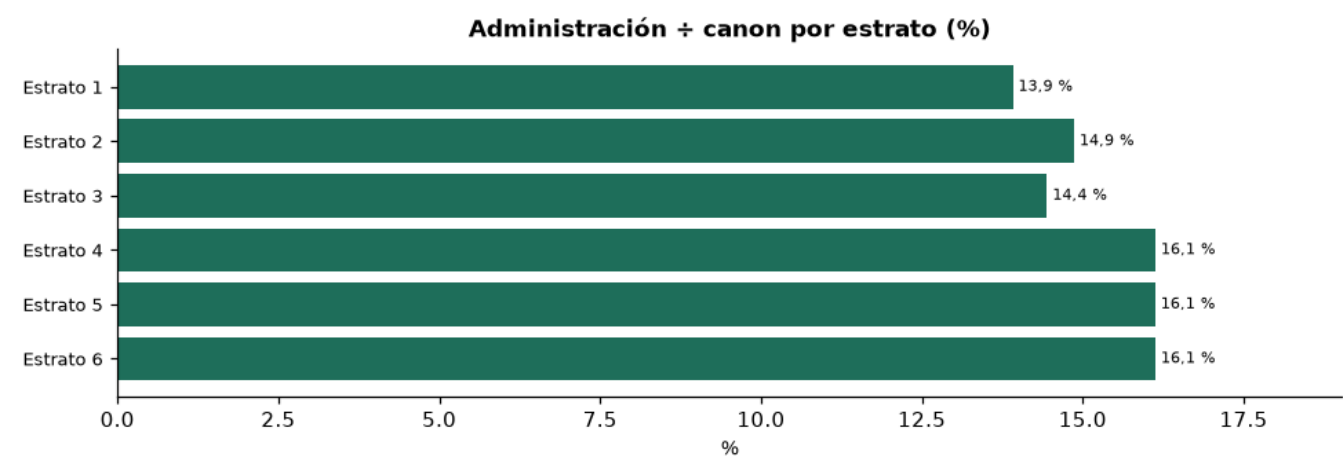
Fuente: Aptología (aptologia.com), avisos vigentes al 18-oct-2026. CC BY 4.0.

Resumen

Indicador	Valor
Colombia (mediana)	15,8 %
Mayor	Cúcuta: 22,0 %
Menor	La Ceja: 9,7 %
Bogotá	16,1 %

Por ciudad (30 avisos o más)

Ciudad	Administración / canon	Avisos
Cúcuta	22,0 %	180
Ibagué	18,6 %	115
Zipaquirá	18,2 %	70
Bucaramanga	18,0 %	276
Madrid	18,0 %	86
Floridablanca	17,9 %	265
Mosquera	17,6 %	50
Cali	17,3 %	180
Santa Marta	17,0 %	244
Barranquilla	16,7 %	1.565
Piedecuesta	16,6 %	35
Cartagena	16,2 %	801
Chía	16,2 %	206
Bogotá	16,1 %	6.456
Manizales	16,1 %	71
Tocancipá	15,6 %	46
Puerto Colombia	15,2 %	41
Pereira	15,2 %	878
Cajicá	14,3 %	128
Armenia	14,0 %	114
Soacha	12,4 %	61
Rionegro	12,0 %	87
Sabaneta	11,5 %	42
Medellín	11,2 %	707
Envigado	11,1 %	127
La Ceja	9,7 %	43



Fuente: Aptología (aptologia.com), avisos vigentes al 18-oct-2026. CC BY 4.0.

Por estrato

Estrato	Administración / canon	Administración mensual (mediana)	Avisos
1	13,9 %	440.000 pesos	73
2	14,9 %	178.000 pesos	202
3	14,4 %	200.000 pesos	1.928

Estrato	Administración / canon	Administración mensual (mediana)	Avisos
4	16,1 %	371.400 pesos	2.883
5	16,1 %	565.442 pesos	2.616
6	16,1 %	1.050.000 pesos	5.160

Mediana de la razón administración ÷ canon de cada aviso.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto es la administración de un apartamento en arriendo en Colombia? En la mediana, el 15,8 % del canon mensual.

¿En qué estrato pesa más la administración? En estrato 4, con 16,1 % del canon.

Metodología

- **Fuente:** exportes nocturnos de la base de datos de Aptología (aptologia.com) del 18 de octubre de 2026: avisos vigentes de vivienda en portales inmobiliarios de 13 países, recogidos por Aptología y vistos en línea entre el 11 y el 18 de octubre de 2026. Corte: 18 de octubre de 2026.
- **Depuración:** se eliminan duplicados exactos (misma ciudad, zona, tipo, precio, moneda, área, habitaciones y baños) y los precios fuera del percentil 1-99 de cada país, operación, moneda y tipo; el precio por m² usa solo avisos con área declarada entre 12 y 2.000 m² y también se recorta al P1-P99.
- **Qué se mide:** precios pedidos (publicados), no precios de cierre. En arriendo, el canon mensual sin administración, gastos comunes ni condominio.
- **Muestra mínima:** cada cifra publicada se apoya en al menos 30 avisos; las celdas con menos se omiten.
- **Colombia:** Precios en pesos colombianos, sin conversión de moneda. Los indicadores de amoblado, mascotas, conjunto cerrado, balcón y aviso directo del dueño solo existen en arriendo y vienen de los portales.
- **Razón:** administración mensual ÷ canon mensual de cada aviso; se descartan razones menores de 1 % o mayores de 80 % (errores de digitación).
- **Limitaciones:** la cobertura depende de los portales que recorre Aptología en cada país y es mayor en las ciudades grandes y en los segmentos medio-alto y alto; el área es la que declara el aviso, sin verificar; los nombres de zona vienen de los portales.
- **Privacidad:** solo se publican agregados; no se publica ningún dato personal, enlace a avisos ni nombre de anunciante.
- **Datos abiertos:** [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.

Cómo citar

Pinzón Pineda, D. M. (2026). *Cuánto pesa la administración sobre el arriendo en Colombia, por ciudad y estrato (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).
<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/administracion-porcentaje-del-arriendo-colombia-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.