

¿Comprar o arrendar? Cuántos años de arriendo cuesta un apartamento en 31 ciudades de Colombia (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/anos-de-arriendo-para-pagar-un-apartamento-ciudades-colombia-2026>

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

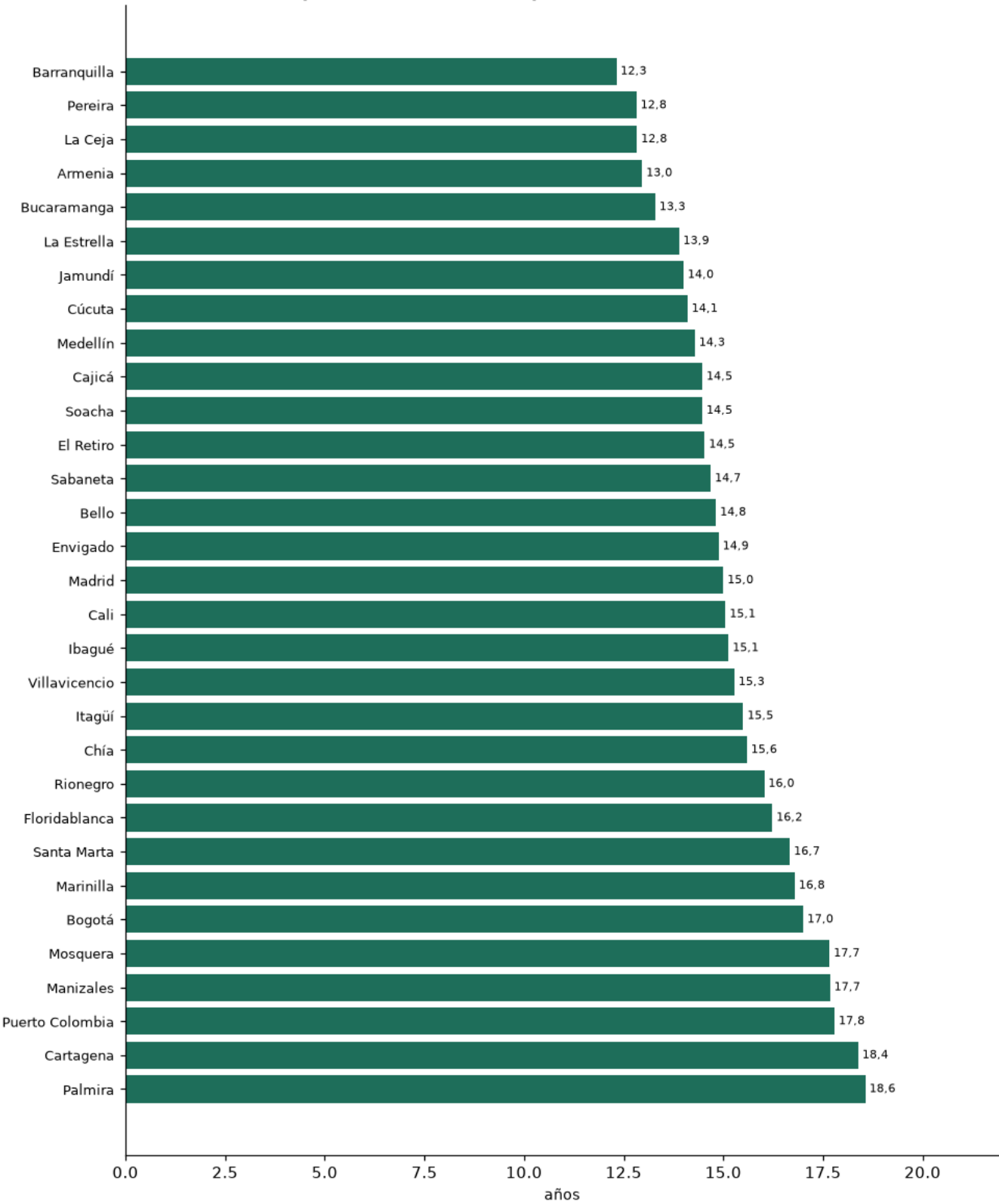
¿Comprar o arrendar? Cuántos años de arriendo cuesta un apartamento en 31 ciudades de Colombia (octubre 2026)

En Barranquilla un apartamento de 2 habitaciones cuesta lo mismo que 12,3 años de su arriendo, la relación más baja de 31 ciudades colombianas; en Palmira cuesta 18,6 años. En Bogotá son 17,0 años (540 millones de pesos de precio frente a 2,65 millones de pesos al mes). Cuantos menos años, más conviene comprar frente a arrendar, antes de costos y financiación.

Resumen: comparamos el precio de venta y el canon de 186.841 apartamentos del mismo número de habitaciones en 31 ciudades.

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

Apartamento de 2 hab.: precio ÷ arriendo anual (años)



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

Resumen

Indicador	Valor
Menos años (2 hab.)	Barranquilla: 12,3
Más años (2 hab.)	Palmira: 18,6

Indicador	Valor
Bogotá (2 hab.)	17,0 años

Años de arriendo equivalentes al precio, por habitaciones

Ciudad	1 hab. (años)	2 hab. (años)	3 o más hab. (años)
Barranquilla	12,3	12,3	12,4
Pereira	15,8	12,8	12,4
La Ceja	—	12,8	13,7
Armenia	—	13,0	13,3
Bucaramanga	—	13,3	14,6
La Estrella	—	13,9	14,9
Jamundí	—	14,0	—
Cúcuta	—	14,1	15,4
Medellín	13,6	14,3	13,5
Cajicá	—	14,5	13,4
Soacha	—	14,5	15,4
El Retiro	12,0	14,5	15,7
Sabaneta	12,9	14,7	14,6
Bello	—	14,8	13,3
Envigado	15,5	14,9	15,6
Madrid	—	15,0	14,6
Cali	13,3	15,1	11,6
Ibagué	—	15,1	20,8
Villavicencio	—	15,3	15,8
Itagüí	—	15,5	14,0
Chía	14,7	15,6	13,4
Rionegro	14,4	16,0	16,7
Floridablanca	—	16,2	15,0
Santa Marta	14,4	16,7	15,2
Marinilla	—	16,8	16,7
Bogotá	14,3	17,0	12,6
Mosquera	—	17,7	17,3
Manizales	—	17,7	15,4
Puerto Colombia	—	17,8	14,3
Cartagena	18,6	18,4	15,6
Palmira	—	18,6	—

— indica menos de 30 avisos en venta o en arriendo.

Detalle de los apartamentos de 2 habitaciones

Ciudad	Precio de venta (mediana)	Arriendo mensual (mediana)	Años
Barranquilla	340 millones de pesos	2,30 millones de pesos	12,3
Pereira	400 millones de pesos	2,60 millones de pesos	12,8
La Ceja	385 millones de pesos	2,50 millones de pesos	12,8
Armenia	350 millones de pesos	2,25 millones de pesos	13,0

Ciudad	Precio de venta (mediana)	Arriendo mensual (mediana)	Años
Bucaramanga	319 millones de pesos	2,00 millones de pesos	13,3
La Estrella	400 millones de pesos	2,40 millones de pesos	13,9
Jamundí	205 millones de pesos	1,22 millones de pesos	14,0
Cúcuta	220 millones de pesos	1,30 millones de pesos	14,1
Medellín	720 millones de pesos	4,20 millones de pesos	14,3
Cajicá	330 millones de pesos	1,90 millones de pesos	14,5
Soacha	165 millones de pesos	0,95 millones de pesos	14,5
El Retiro	750 millones de pesos	4,30 millones de pesos	14,5
Sabaneta	511 millones de pesos	2,90 millones de pesos	14,7
Bello	320 millones de pesos	1,80 millones de pesos	14,8
Envigado	750 millones de pesos	4,20 millones de pesos	14,9
Madrid	216 millones de pesos	1,20 millones de pesos	15,0
Cali	280 millones de pesos	1,55 millones de pesos	15,1
Ibagué	245 millones de pesos	1,35 millones de pesos	15,1
Villavicencio	220 millones de pesos	1,20 millones de pesos	15,3
Itagüí	465 millones de pesos	2,50 millones de pesos	15,5
Chía	290 millones de pesos	1,55 millones de pesos	15,6
Rionegro	500 millones de pesos	2,60 millones de pesos	16,0
Floridablanca	370 millones de pesos	1,90 millones de pesos	16,2
Santa Marta	700 millones de pesos	3,50 millones de pesos	16,7
Marinilla	342 millones de pesos	1,70 millones de pesos	16,8
Bogotá	540 millones de pesos	2,65 millones de pesos	17,0
Mosquera	265 millones de pesos	1,25 millones de pesos	17,7
Manizales	350 millones de pesos	1,65 millones de pesos	17,7
Puerto Colombia	427 millones de pesos	2,00 millones de pesos	17,8
Cartagena	750 millones de pesos	3,40 millones de pesos	18,4
Palmira	245 millones de pesos	1,10 millones de pesos	18,6

Preguntas frecuentes

¿Cuántos años de arriendo vale un apartamento en Bogotá? Un apartamento de 2 habitaciones equivale a 17,0 años de su canon (octubre de 2026).

¿Dónde conviene más comprar que arrendar en Colombia? Por esta medida, en Barranquilla: 12,3 años de arriendo.

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.
- **Años de arriendo para pagar la vivienda:** $\text{precio de venta mediano} \div (\text{canon mensual mediano} \times 12)$, entre avisos del mismo tipo y celda; es la relación precio/arriendo (price-to-rent ratio) y equivale a $100 \div \text{rentabilidad bruta}$. No incluye administración, impuestos, vacancia, financiación ni valorización: es una referencia para comparar comprar con arrendar, no una recomendación de inversión.
- **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). *¿Comprar o arrendar? Cuántos años de arriendo cuesta un apartamento en 31 ciudades de Colombia (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/anos-de-arriendo-para-pagar-un-apartamento-ciudades-colombia-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.