

¿Comprar o arrendar según el estrato? Años de arriendo que vale el metro cuadrado por estrato y ciudad en 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-vivienda-por-estrato-y-ciudad-colombia-2026>

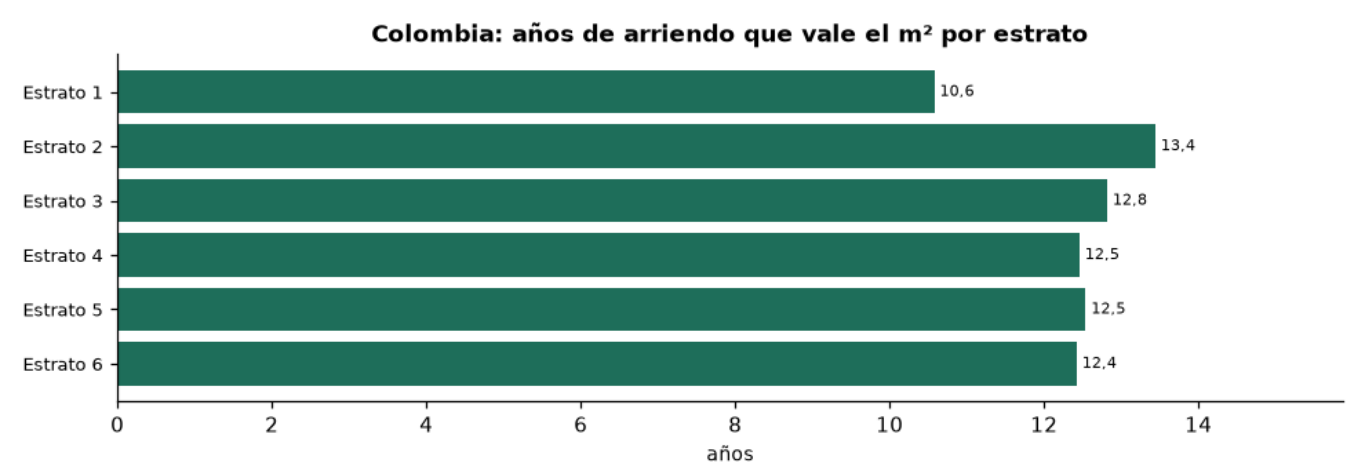
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

¿Comprar o arrendar según el estrato? Años de arriendo que vale el metro cuadrado por estrato y ciudad en Colombia (octubre 2026)

La combinación de ciudad y estrato donde el metro cuadrado se paga con menos años de arriendo en Colombia es Barranquilla, estrato 5: 10,3 años; la más alta es Manizales, estrato 5, con 17,4 años. En el promedio nacional los estratos 3 a 6 quedan entre 12,4 y 12,8 años, así que dentro de cada ciudad pesa más el barrio que el estrato. 19 ciudades tienen al menos tres estratos medibles.

Resumen: cruzamos el precio por m² en venta y en arriendo de 177.376 apartamentos por ciudad y estrato.

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



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

Resumen

Indicador	Valor
Estrato 1	10,6 años
Estrato 2	13,4 años
Estrato 3	12,8 años
Estrato 4	12,5 años
Estrato 5	12,5 años
Estrato 6	12,4 años

Colombia por estrato

Estrato	Venta por m² (millones)	Arriendo por m² al mes	Años de arriendo	Rentabilidad bruta
1	5,13	40.427	10,6	9,5 %
2	4,25	26.349	13,4	7,4 %
3	4,91	31.897	12,8	7,8 %
4	5,98	40.000	12,5	8,0 %

Estrato	Venta por m ² (millones)	Arriendo por m ² al mes	Años de arriendo	Rentabilidad bruta
5	6,94	46.154	12,5	8,0 %
6	7,97	53.448	12,4	8,1 %

Años de arriendo por ciudad y estrato

Ciudad	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
Barranquilla	—	14,0	12,2	12,1	10,3	10,9
Cali	—	—	13,4	13,1	11,1	12,4
Bogotá	11,2	14,4	13,7	13,0	11,9	11,8
Medellín	—	12,4	12,7	13,4	13,2	13,1
Cartagena	—	—	11,3	11,0	14,0	16,4
Cúcuta	—	—	13,6	12,4	14,0	—
Bucaramanga	—	—	14,5	13,2	12,5	13,1
Chía	—	—	14,5	13,3	12,6	—
Sabaneta	—	12,5	13,4	14,8	13,8	—
Cajicá	—	—	14,1	13,9	14,0	—
Itagüí	—	—	13,3	14,7	14,3	—
Floridablanca	—	—	14,2	14,3	14,3	—
Envigado	—	14,3	13,7	14,4	14,8	14,2
Santa Marta	—	—	12,1	13,1	16,0	16,2
Pereira	—	—	—	13,5	15,1	14,6
Armenia	—	—	14,1	14,3	14,7	14,4
La Ceja	—	—	14,7	14,2	16,6	—
Manizales	—	—	14,6	14,0	17,4	14,8
Rionegro	—	—	15,2	16,2	17,2	15,9

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

Preguntas frecuentes

¿En qué estrato rinde más comprar para arrendar? En el estrato 1: el m² vale 10,6 años de arriendo.

¿Y en estrato 6? 12,4 años de arriendo por m².

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:** precio de venta mediano $\div$ (canon mensual mediano $\times$ 12), entre avisos del mismo tipo y celda; es la relación precio/arriendo (price-to-rent ratio) y equivale a $100 \div$ 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 según el estrato? Años de arriendo que vale el metro cuadrado por estrato y ciudad en Colombia (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/anos-de-arriendo-para-pagar-vivienda-por-estrato-y-ciudad-colombia-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.