

Apartamento nuevo o usado: diferencia de precio por m² en las 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/apartamento-nuevo-vs-usado-precio-ciudades-colombia-2026>

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

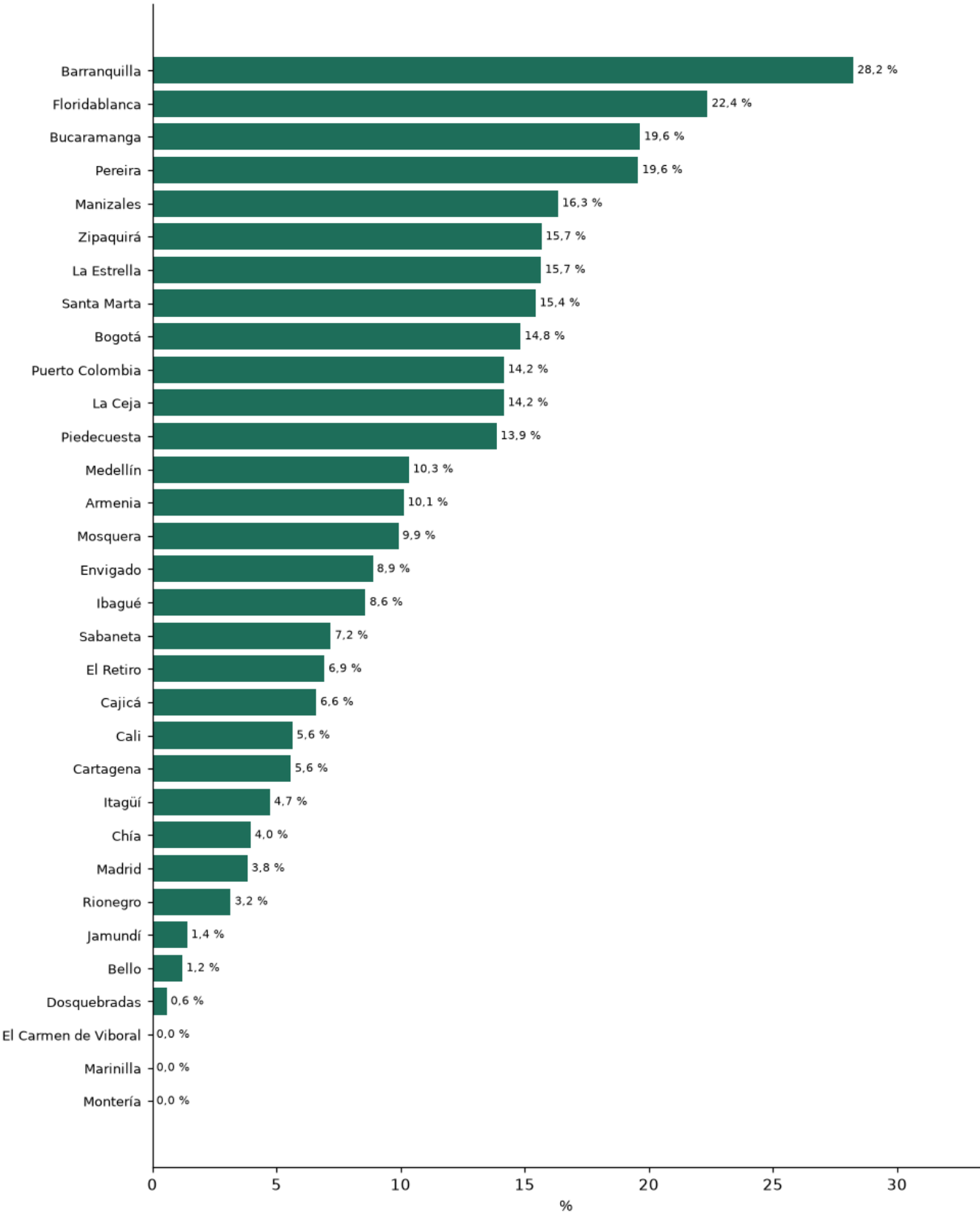
Apartamento nuevo o usado: diferencia de precio por m² en las ciudades de Colombia (octubre 2026)

Un apartamento nuevo (0 a 1 año) se pide en Barranquilla un 28,2 % más por m² que uno usado, la mayor diferencia entre 32 ciudades; en Montería, la diferencia es -8,5 %. En Bogotá el nuevo cuesta +14,8 % por m². En Colombia, +13,8 %.

Resumen: comparamos 118.387 apartamentos en venta con antigüedad y área declaradas en 32 ciudades.

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

Prima del apartamento nuevo sobre el usado (% , m²)



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

Resumen

Indicador	Valor
Mayor prima del nuevo	Barranquilla: +28,2 %

Indicador	Valor
Colombia	+13,8 %
Ciudades	32

Ciudades

Ciudad	Nuevo vs. usado (m²)	Nuevo (millones/m²)	Usado (millones/m²)	Avisos (nuevo / usado)
Barranquilla	+28,2 %	5,71	4,46	430 / 6.794
Floridablanca	+22,4 %	6,12	5,00	109 / 774
Bucaramanga	+19,6 %	5,48	4,58	253 / 2.128
Pereira	+19,6 %	6,44	5,38	382 / 3.849
Manizales	+16,3 %	6,38	5,49	543 / 2.156
Zipaquirá	+15,7 %	4,87	4,21	63 / 696
La Estrella	+15,7 %	7,33	6,34	132 / 421
Santa Marta	+15,4 %	9,75	8,44	284 / 3.295
Bogotá	+14,8 %	8,29	7,22	880 / 28.513
Puerto Colombia	+14,2 %	6,34	5,56	44 / 95
La Ceja	+14,2 %	6,53	5,72	117 / 190
Piedecuesta	+13,9 %	4,09	3,59	30 / 210
Medellín	+10,3 %	8,12	7,36	3.294 / 16.796
Armenia	+10,1 %	5,81	5,27	137 / 2.015
Mosquera	+9,9 %	5,37	4,88	39 / 743
Envigado	+8,9 %	9,02	8,28	1.188 / 4.461
Ibagué	+8,6 %	4,58	4,21	59 / 1.111
Sabaneta	+7,2 %	7,57	7,06	504 / 3.797
El Retiro	+6,9 %	9,79	9,16	222 / 388
Cajicá	+6,6 %	6,01	5,63	112 / 1.350
Cali	+5,6 %	4,86	4,60	901 / 8.178
Cartagena	+5,6 %	8,28	7,85	450 / 5.062
Itagüí	+4,7 %	7,06	6,74	246 / 1.750
Chía	+4,0 %	5,72	5,50	112 / 1.348
Madrid	+3,8 %	3,74	3,60	30 / 430
Rionegro	+3,2 %	7,64	7,40	632 / 2.369
Jamundí	+1,4 %	3,62	3,57	96 / 351
Bello	+1,2 %	5,52	5,45	224 / 2.059
Dosquebradas	+0,6 %	4,65	4,62	107 / 473
El Carmen de Viboral	-4,2 %	4,32	4,51	40 / 50
Marinilla	-4,2 %	5,59	5,83	81 / 83
Montería	-8,5 %	3,45	3,77	52 / 206

Nuevo = antigüedad declarada de 0 a 1 año; usado = 2 años o más. Sin emparejar por estrato: los proyectos nuevos se concentran en ciertas zonas.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto más cuesta un apartamento nuevo que uno usado en Colombia? En la mediana nacional, +13,8 % por m²; en Barranquilla, +28,2 %.

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.
- **Antigüedad:** campo antig (solo venta), informado en rangos por los portales.
- **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). *Apartamento nuevo o usado: diferencia de precio por m² en las ciudades de Colombia (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).
<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/apartamento-nuevo-vs-usado-precio-ciudades-colombia-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.