

Cuánto vale un balcón: arriendo de apartamentos con y sin balcón 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/arriendo-apartamento-con-balcon-colombia-2026>

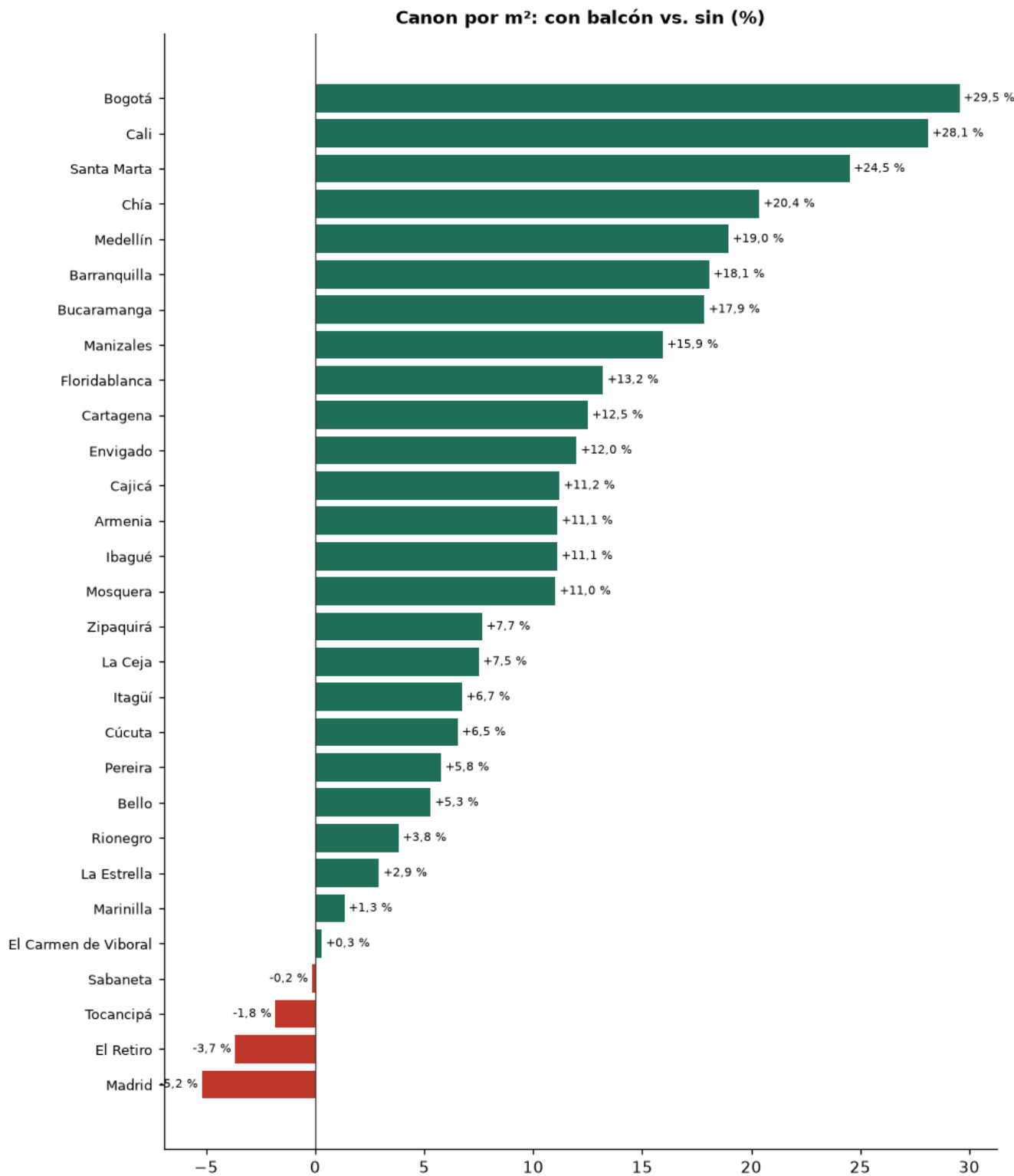
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Cuánto vale un balcón: arriendo de apartamentos con y sin balcón en Colombia (octubre 2026)

Un apartamento en arriendo con balcón se pide en Colombia un 16,1 % más por metro cuadrado que uno comparable sin esa característica (misma ciudad y número de habitaciones). El 70,5 % de los apartamentos en arriendo lo declara. En Bogotá la diferencia es 29,5 % (49,1 % de la oferta).

Resumen: comparamos 64.543 apartamentos en arriendo con área declarada, emparejando por ciudad y habitaciones (55 celdas con 30 avisos o más en cada grupo).

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
Diferencia por m² (emparejada)	+16,1 %
Parte de la oferta	70,5 %
Ciudades con muestra suficiente	29
Avisos analizados	64.543

Diferencia por ciudad

Ciudad	Diferencia por m²	Con balcón (pesos/m²)	Sin balcón (pesos/m²)	Parte de la oferta	Avisos (con / sin)
Bogotá	+29,5 %	54.545	42.105	49,1 %	6.363 / 6.591
Cali	+28,1 %	32.710	25.532	66,7 %	1.000 / 499
Santa Marta	+24,5 %	45.867	36.839	87,2 %	588 / 86
Chía	+20,4 %	36.111	30.000	50,1 %	245 / 244
Medellín	+19,0 %	50.980	42.857	75,7 %	15.194 / 4.874
Barranquilla	+18,1 %	35.374	29.961	63,5 %	2.346 / 1.348
Bucaramanga	+17,9 %	32.143	27.273	52,6 %	219 / 197
Manizales	+15,9 %	34.783	30.000	43,3 %	122 / 160
Floridablanca	+13,2 %	30.702	27.120	64,7 %	231 / 126
Cartagena	+12,5 %	45.000	40.000	78,1 %	1.569 / 439
Envigado	+12,0 %	49.329	44.048	89,6 %	6.544 / 759
Cajicá	+11,2 %	34.752	31.250	68,1 %	262 / 123
Armenia	+11,1 %	33.333	30.000	69,4 %	234 / 103
Ibagué	+11,1 %	23.429	21.088	73,5 %	183 / 66
Mosquera	+11,0 %	29.630	26.689	52,1 %	87 / 80
Zipaquirá	+7,7 %	22.515	20.913	54,8 %	92 / 76
La Ceja	+7,5 %	37.500	34.884	68,6 %	243 / 111
Itagüí	+6,7 %	40.323	37.779	80,2 %	728 / 180
Cúcuta	+6,5 %	22.727	21.333	60,1 %	179 / 119
Pereira	+5,8 %	33.846	32.000	66,1 %	1.011 / 519
Bello	+5,3 %	33.929	32.222	81,1 %	877 / 205
Rionegro	+3,8 %	37.879	36.486	75,8 %	2.410 / 769
La Estrella	+2,9 %	38.427	37.333	81,0 %	396 / 93
Marinilla	+1,3 %	29.199	28.814	71,0 %	76 / 31
El Carmen de Viboral	+0,3 %	25.455	25.379	49,0 %	50 / 52
Sabaneta	-0,2 %	41.026	41.091	84,9 %	3.282 / 586
Tocancipá	-1,8 %	18.867	19.219	61,7 %	58 / 36
El Retiro	-3,7 %	48.611	50.467	73,2 %	396 / 145
Madrid	-5,2 %	20.312	21.429	58,7 %	152 / 107

Mediana del canon por m² con y sin la característica en cada ciudad (30 avisos o más en cada grupo). La cifra nacional promedia las diferencias dentro de cada combinación de ciudad y número de habitaciones, ponderadas por el número de avisos con la característica.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto más cuesta arrendar un apartamento con balcón en Colombia? En la oferta de octubre de 2026, un 16,1 % más por metro cuadrado que uno comparable.

¿Qué porcentaje de los arriendos en Colombia es con balcón? El 70,5 % de los apartamentos en arriendo con el dato informado.

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.
- **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 vale un balcón: arriendo de apartamentos con y sin balcón en Colombia (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/arriendo-apartamento-con-balcon-colombia-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.