

# **Arriendo en conjunto cerrado frente a edificio o casa sin conjunto 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-conjunto-cerrado-vs-calle-colombia-2026>

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

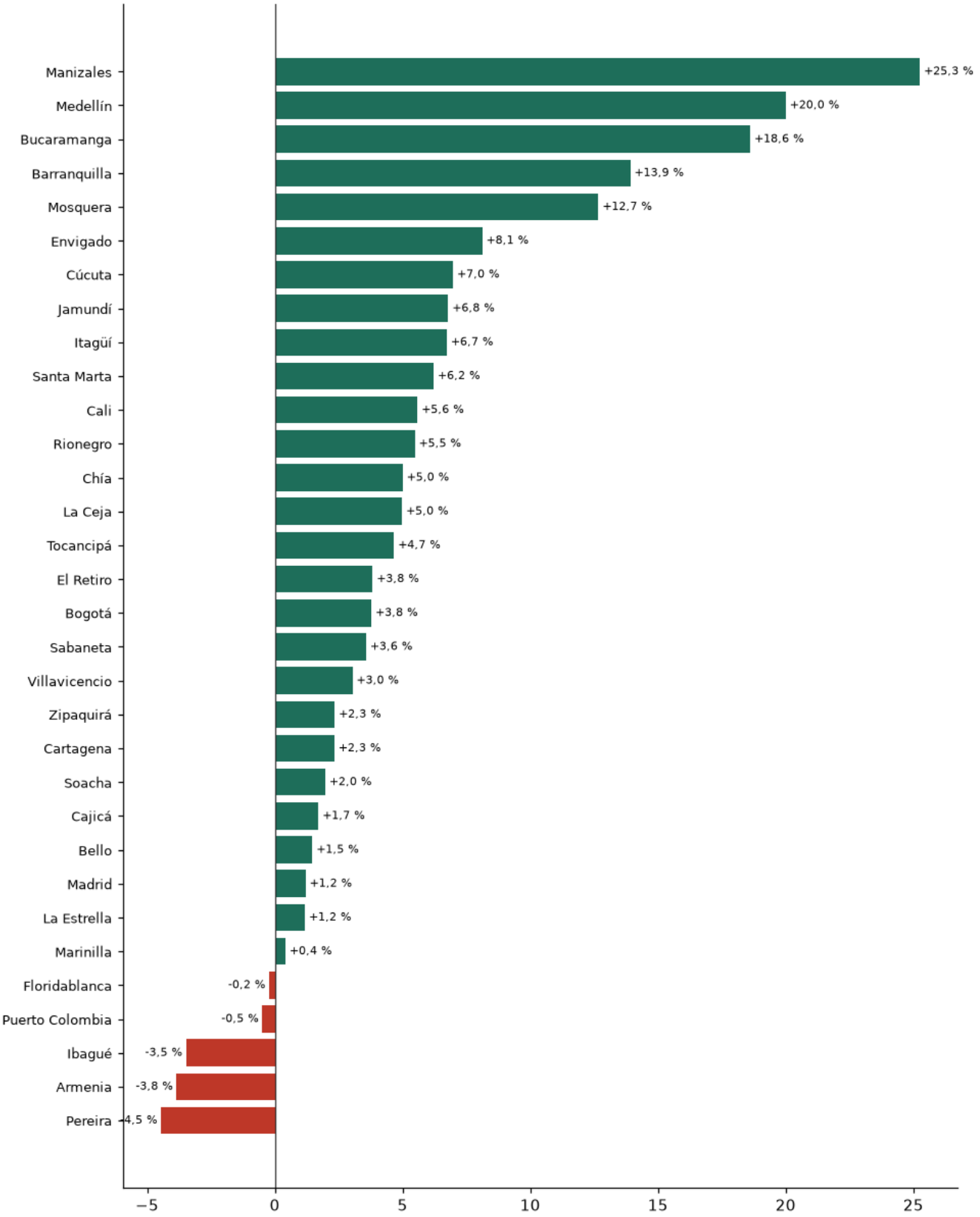
# Arriendo en conjunto cerrado frente a edificio o casa sin conjunto en Colombia (octubre 2026)

**Un apartamento en arriendo en conjunto cerrado se pide en Colombia un 11,0 % más por metro cuadrado que uno comparable sin esa característica (misma ciudad y número de habitaciones).** El 57,8 % de los apartamentos en arriendo lo declara. En Bogotá la diferencia es 3,8 % (38,0 % 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.

Canon por m²: en conjunto cerrado vs. sin (%)



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

Resumen

| Indicador                      | Valor   |
|--------------------------------|---------|
| Diferencia por m² (emparejada) | +11,0 % |

| Indicador                       | Valor  |
|---------------------------------|--------|
| Parte de la oferta              | 57,8 % |
| Ciudades con muestra suficiente | 32     |
| Avisos analizados               | 64.543 |

## Diferencia por ciudad

| Ciudad          | Diferencia por m <sup>2</sup> | Con conjunto (pesos/m <sup>2</sup> ) | Sin conjunto (pesos/m <sup>2</sup> ) | Parte de la oferta | Avisos (con / sin) |
|-----------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Manizales       | +25,3 %                       | 36.158                               | 28.868                               | 36,9 %             | 104 / 178          |
| Medellín        | +20,0 %                       | 52.000                               | 43.333                               | 64,3 %             | 12.913 / 7.155     |
| Bucaramanga     | +18,6 %                       | 32.349                               | 27.273                               | 38,0 %             | 158 / 258          |
| Barranquilla    | +13,9 %                       | 35.556                               | 31.213                               | 50,4 %             | 1.860 / 1.834      |
| Mosquera        | +12,7 %                       | 29.630                               | 26.298                               | 65,3 %             | 109 / 58           |
| Envigado        | +8,1 %                        | 49.565                               | 45.843                               | 75,6 %             | 5.519 / 1.784      |
| Cúcuta          | +7,0 %                        | 23.256                               | 21.739                               | 31,9 %             | 95 / 203           |
| Jamundí         | +6,8 %                        | 21.357                               | 20.000                               | 67,3 %             | 72 / 35            |
| Itagüí          | +6,7 %                        | 41.270                               | 38.667                               | 53,2 %             | 483 / 425          |
| Santa Marta     | +6,2 %                        | 45.758                               | 43.080                               | 61,1 %             | 412 / 262          |
| Cali            | +5,6 %                        | 30.716                               | 29.091                               | 43,6 %             | 654 / 845          |
| Rionegro        | +5,5 %                        | 38.462                               | 36.464                               | 62,6 %             | 1.989 / 1.190      |
| Chía            | +5,0 %                        | 34.348                               | 32.711                               | 48,9 %             | 239 / 250          |
| La Ceja         | +5,0 %                        | 38.304                               | 36.486                               | 34,5 %             | 122 / 232          |
| Tocancipá       | +4,7 %                        | 19.185                               | 18.329                               | 66,0 %             | 62 / 32            |
| El Retiro       | +3,8 %                        | 50.000                               | 48.156                               | 70,1 %             | 379 / 162          |
| Bogotá          | +3,8 %                        | 49.296                               | 47.500                               | 38,0 %             | 4.919 / 8.035      |
| Sabaneta        | +3,6 %                        | 41.429                               | 40.000                               | 73,0 %             | 2.825 / 1.043      |
| Villavicencio   | +3,0 %                        | 27.692                               | 26.876                               | 48,6 %             | 36 / 38            |
| Zipaquirá       | +2,3 %                        | 22.248                               | 21.738                               | 50,0 %             | 84 / 84            |
| Cartagena       | +2,3 %                        | 44.545                               | 43.529                               | 42,6 %             | 855 / 1.153        |
| Soacha          | +2,0 %                        | 19.375                               | 19.000                               | 53,9 %             | 69 / 59            |
| Cajicá          | +1,7 %                        | 34.228                               | 33.654                               | 57,1 %             | 220 / 165          |
| Bello           | +1,5 %                        | 33.824                               | 33.333                               | 55,7 %             | 603 / 479          |
| Madrid          | +1,2 %                        | 20.938                               | 20.690                               | 68,7 %             | 178 / 81           |
| La Estrella     | +1,2 %                        | 38.542                               | 38.093                               | 52,6 %             | 257 / 232          |
| Marinilla       | +0,4 %                        | 29.167                               | 29.045                               | 36,4 %             | 39 / 68            |
| Floridablanca   | -0,2 %                        | 29.361                               | 29.428                               | 47,6 %             | 170 / 187          |
| Puerto Colombia | -0,5 %                        | 31.865                               | 32.023                               | 60,0 %             | 54 / 36            |
| Ibagué          | -3,5 %                        | 22.368                               | 23.175                               | 57,8 %             | 144 / 105          |
| Armenia         | -3,8 %                        | 32.051                               | 33.333                               | 64,7 %             | 218 / 119          |
| Pereira         | -4,5 %                        | 33.146                               | 34.692                               | 85,0 %             | 1.300 / 230        |

Mediana del canon por m<sup>2</sup> 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 en conjunto cerrado en Colombia?** En la oferta de octubre de 2026, un 11,0 % más por metro cuadrado que uno comparable.

**¿Qué porcentaje de los arriendos en Colombia es en conjunto cerrado?** El 57,8 % 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 m<sup>2</sup> usa solo avisos con área declarada entre 12 y 2.000 m<sup>2</sup> 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). *Arriendo en conjunto cerrado frente a edificio o casa sin conjunto en Colombia (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/arriendo-conjunto-cerrado-vs-calle-colombia-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.