

Arriendo en Medellín por estrato y número de habitaciones: cuánto cuesta cada combinación (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-por-estrato-y-habitaciones-medellin-2026>

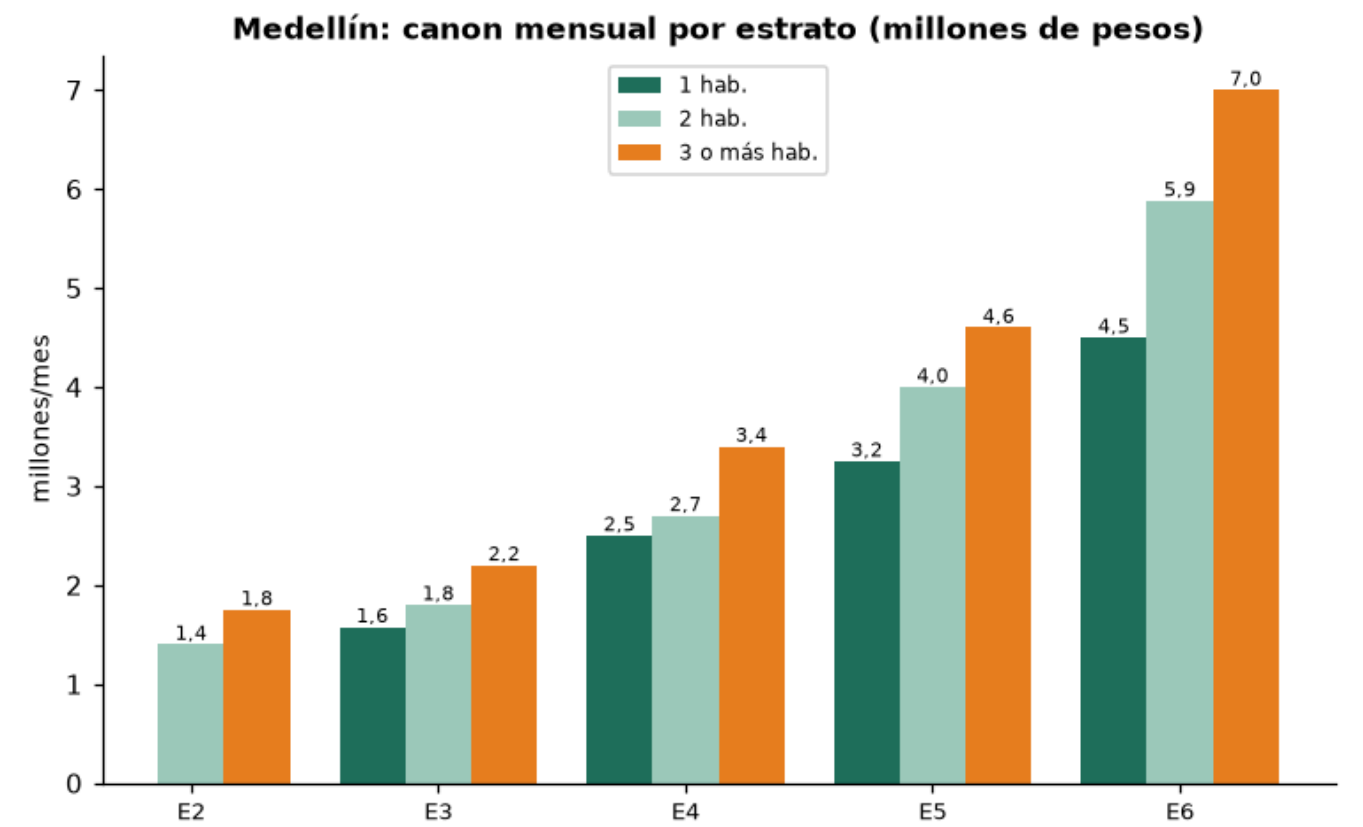
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Arriendo en Medellín por estrato y número de habitaciones: cuánto cuesta cada combinación (octubre 2026)

En Medellín, arrendar un apartamento de 2 habitaciones cuesta en la mediana 1.400.000 pesos al mes en estrato 2 y 5.880.764 pesos en estrato 6, 4,2 veces más. Por metro cuadrado, el canon va de 28.179 pesos a 55.147 pesos al mes según el estrato.

Resumen: analizamos 20.300 apartamentos en arriendo en Medellín con estrato y habitaciones declarados.

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
2 hab., estrato 2	1.400.000 pesos
2 hab., estrato 6	5.880.764 pesos
Diferencia	4,2 veces
Avisos	20.300

Canon mensual por estrato y habitaciones

Estrato	1 hab. (mediana)	2 hab. (mediana)	3 o más hab. (mediana)	Canon por m²	Avisos
2	—	1.400.000 pesos	1.750.000 pesos	28.179 pesos	153
3	1.575.000 pesos	1.800.000 pesos	2.200.000 pesos	33.333 pesos	1.417
4	2.500.000 pesos	2.700.000 pesos	3.400.000 pesos	41.538 pesos	3.007
5	3.250.000 pesos	4.000.000 pesos	4.600.000 pesos	46.667 pesos	5.303
6	4.500.000 pesos	5.880.764 pesos	7.000.000 pesos	55.147 pesos	10.393

Medianas del canon pedido, sin administración; — indica menos de 30 avisos en la celda.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto cuesta arrendar un apartamento de 2 habitaciones en Medellín? Entre 1.400.000 pesos (estrato 2) y 5.880.764 pesos (estrato 6) al mes en la mediana, según avisos de octubre de 2026.

¿Cuánto cuesta arrendar en estrato 3 en Medellín? Un apartamento de 2 habitaciones en estrato 3 se pide en 1.800.000 pesos al mes.

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.
- **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 Medellín por estrato y número de habitaciones: cuánto cuesta cada combinación (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).

<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/arriendo-por-estrato-y-habitaciones-medellin-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.