

Arriendo según el piso: canon por m² de pisos bajos y altos 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/arriendo-segun-el-piso-ciudades-colombia-2026>

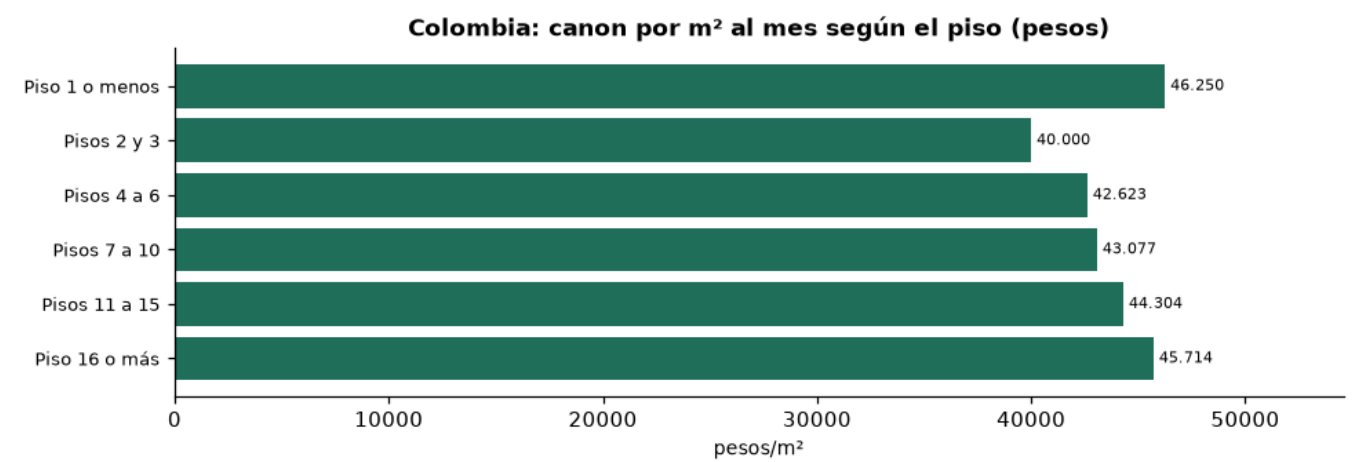
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Arriendo según el piso: canon por m² de pisos bajos y altos en las ciudades de Colombia (octubre 2026)

En Colombia un apartamento en el piso 16 o más se arrienda en la mediana por **45.714 pesos el m² al mes, frente a 46.250 pesos en el piso 1 (-1,2 %)**. Comparando piso 8 o más con pisos 1 a 3 dentro de cada ciudad, la mayor prima del piso alto está en Manizales (+34,4 %).

Resumen: analizamos 37.906 apartamentos en arriendo con piso y área 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
Piso 1 o menos	46.250 pesos
Pisos 2 y 3	40.000 pesos
Pisos 4 a 6	42.623 pesos
Pisos 7 a 10	43.077 pesos
Pisos 11 a 15	44.304 pesos
Piso 16 o más	45.714 pesos

Colombia: canon por m² según el piso

Piso	Canon por m² al mes	Avisos
Piso 1 o menos	46.250 pesos	9.544
Pisos 2 y 3	40.000 pesos	7.247
Pisos 4 a 6	42.623 pesos	8.096
Pisos 7 a 10	43.077 pesos	5.737
Pisos 11 a 15	44.304 pesos	3.869
Piso 16 o más	45.714 pesos	3.413

Mediana del canon pedido por m² en cada tramo de piso. Los edificios altos suelen ser más nuevos y estar en zonas más caras, lo que también explica la diferencia.

Prima del piso alto por ciudad

Ciudad	Piso 8 o más vs. pisos 1 a 3	Avisos (alto / bajo)
Rionegro	-7,6 %	585 / 534
Armenia	-2,7 %	178 / 50
Sabaneta	+2,9 %	1.221 / 457
Bogotá	+4,8 %	1.687 / 3.495
Envigado	+6,1 %	1.141 / 1.812
Madrid	+7,5 %	47 / 40
La Estrella	+8,8 %	147 / 40
Bello	+11,4 %	392 / 99
Pereira	+11,7 %	431 / 522
La Ceja	+14,6 %	42 / 108
Cúcuta	+15,0 %	31 / 53
Medellín	+15,1 %	3.161 / 7.023
Itagüí	+16,1 %	239 / 118
Santa Marta	+17,6 %	188 / 171
Cartagena	+18,0 %	295 / 358
Floridablanca	+20,4 %	71 / 30
Cali	+21,8 %	280 / 385
Barranquilla	+23,7 %	627 / 559
Bucaramanga	+29,1 %	85 / 63
Manizales	+34,4 %	73 / 72

Mediana del canon por m², piso 8 o más frente a pisos 1 a 3 (30 avisos o más en cada grupo).

Preguntas frecuentes

¿Es más caro arrendar en un piso alto? En el conjunto del país casi no cambia: el piso 16 o más se arrienda -1,2 % por m² frente al piso 1. Dentro de cada ciudad la prima del piso 8 o más frente a los pisos 1 a 3 va de -7,6 % (Rionegro) a +34,4 % (Manizales).

¿Cuál es el piso más caro para arrendar? El tramo de piso 1 o menos, con 46.250 pesos por m² 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 según el piso: canon por m² de pisos bajos y altos en las ciudades de Colombia (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).

<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/arriendo-segun-el-piso-ciudades-colombia-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.