

Casa o apartamento: cuánto cuesta el metro cuadrado de cada uno 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/casa-vs-apartamento-precio-m2-ciudades-colombia-2026>

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

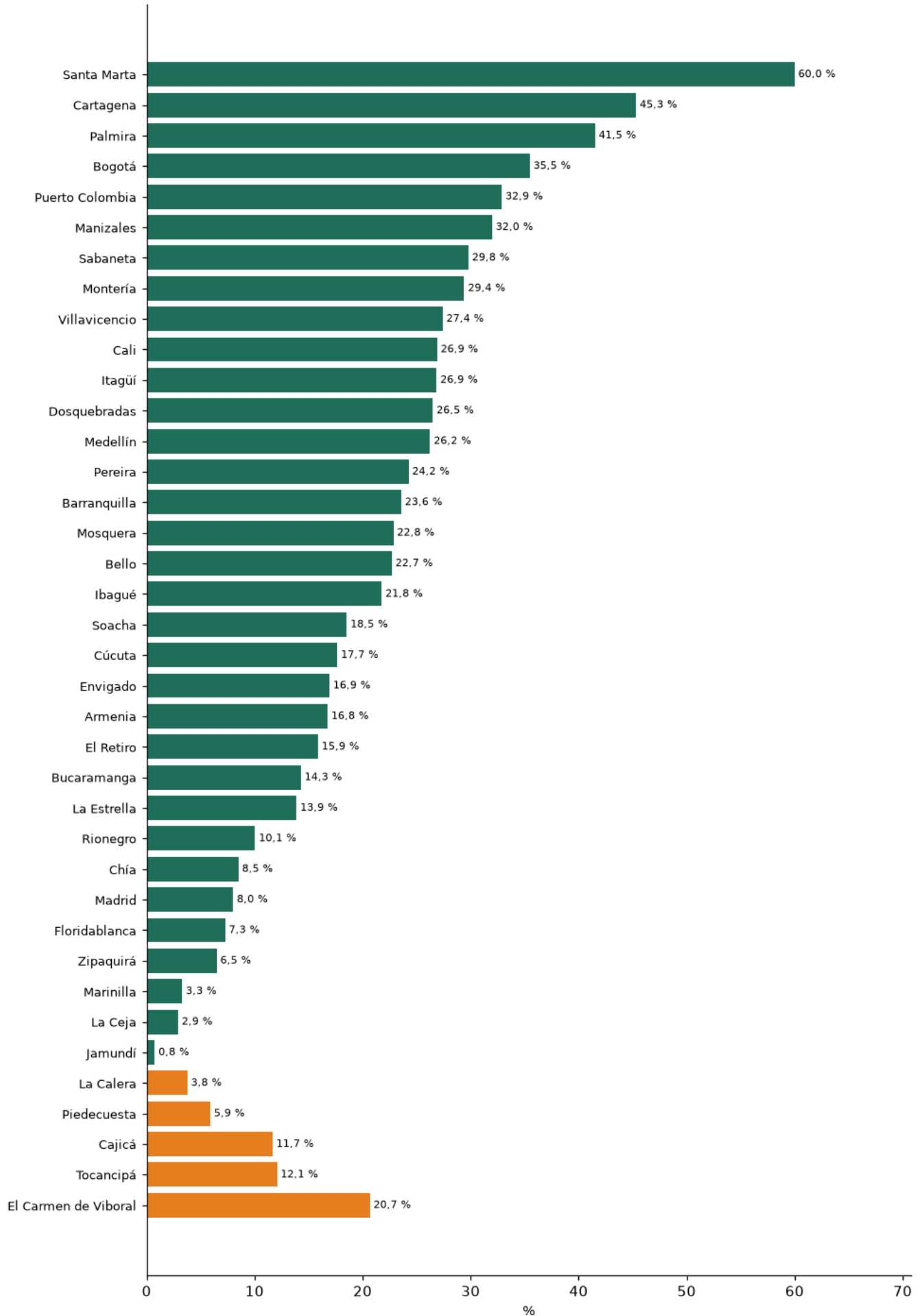
Casa o apartamento: cuánto cuesta el metro cuadrado de cada uno en las ciudades de Colombia (octubre 2026)

En 33 de 38 ciudades colombianas el metro cuadrado de una casa en venta es más barato que el de un apartamento; la mayor diferencia está en Santa Marta, donde la casa cuesta 60,0 % menos por m². En El Carmen de Viboral, en cambio, la casa sale 20,7 % más cara por m². En todo el país, la casa vale 28,2 % menos por m².

Resumen: comparamos el precio por m² de 186.941 casas y apartamentos en venta en 38 ciudades con 30 avisos o más de cada tipo.

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

Diferencia del m² de casa frente a apartamento (%)



Resumen

Indicador	Valor
Ciudades con casa más barata por m²	33 de 38
Mayor descuento de la casa	Santa Marta: 60,0 %
Colombia	-28,2 %

Ciudades

Ciudad	Casa vs. apartamento (m²)	Casa (millones/m²)	Apartamento (millones/m²)	Avisos (casa / apto.)
Santa Marta	-60,0 %	3,49	8,72	1.084 / 3.779
Cartagena	-45,3 %	4,30	7,86	1.327 / 5.774
Palmira	-41,5 %	2,45	4,19	357 / 112
Bogotá	-35,5 %	4,69	7,26	17.756 / 31.265
Puerto Colombia	-32,9 %	3,94	5,87	139 / 144
Manizales	-32,0 %	3,85	5,65	2.316 / 2.788
Sabaneta	-29,8 %	5,00	7,12	484 / 4.375
Montería	-29,4 %	2,62	3,72	459 / 288
Villavicencio	-27,4 %	3,05	4,20	542 / 347
Cali	-26,9 %	3,40	4,65	5.504 / 9.365
Itagüí	-26,9 %	4,95	6,77	238 / 2.012
Dosquebradas	-26,5 %	3,41	4,63	392 / 607
Medellín	-26,2 %	5,53	7,50	5.998 / 20.515
Pereira	-24,2 %	4,17	5,50	3.803 / 4.376
Barranquilla	-23,6 %	3,46	4,53	3.474 / 7.532
Mosquera	-22,8 %	3,80	4,93	511 / 817
Bello	-22,7 %	4,22	5,46	329 / 2.319
Ibagué	-21,8 %	3,32	4,24	608 / 1.217
Soacha	-18,5 %	2,76	3,39	199 / 566
Cúcuta	-17,7 %	2,92	3,55	988 / 561
Envigado	-16,9 %	7,02	8,45	3.416 / 5.735
Armenia	-16,8 %	4,44	5,33	1.371 / 2.278
El Retiro	-15,9 %	7,84	9,32	971 / 618
Bucaramanga	-14,3 %	4,00	4,67	983 / 2.439
La Estrella	-13,9 %	5,54	6,44	132 / 561
Rionegro	-10,1 %	6,69	7,44	2.217 / 3.023
Chía	-8,5 %	5,06	5,53	4.044 / 1.507
Madrid	-8,0 %	3,32	3,61	73 / 475
Floridablanca	-7,3 %	4,80	5,18	540 / 919
Zipaquirá	-6,5 %	4,08	4,37	203 / 819
Marinilla	-3,3 %	5,46	5,65	46 / 164
La Ceja	-2,9 %	5,75	5,92	645 / 312
Jamundí	-0,8 %	3,56	3,58	1.212 / 466
La Calera	+3,8 %	6,05	5,83	1.221 / 139

Ciudad	Casa vs. apartamento (m²)	Casa (millones/m²)	Apartamento (millones/m²)	Avisos (casa / apto.)
Piedecuesta	+5,9 %	3,88	3,66	231 / 246
Cajicá	+11,7 %	6,33	5,67	2.368 / 1.517
Tocancipá	+12,1 %	4,08	3,64	58 / 264
El Carmen de Viboral	+20,7 %	5,40	4,48	219 / 90

Medianas del precio pedido por m²; las casas suelen tener más área y lote, lo que baja su precio por m² construido.

Preguntas frecuentes

¿Es más barato el m² de una casa que el de un apartamento en Colombia? En 33 de 38 ciudades sí; en el país, 28,2 % menos por m².

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). *Casa o apartamento: cuánto cuesta el metro cuadrado de cada uno en las ciudades de Colombia (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).
<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/casa-vs-apartamento-precio-m2-ciudades-colombia-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.