

¿Comprar o arrendar? Años de arriendo que vale el metro cuadrado en 324 barrios 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/comprar-o-arrendar-por-barrio-colombia-2026>

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

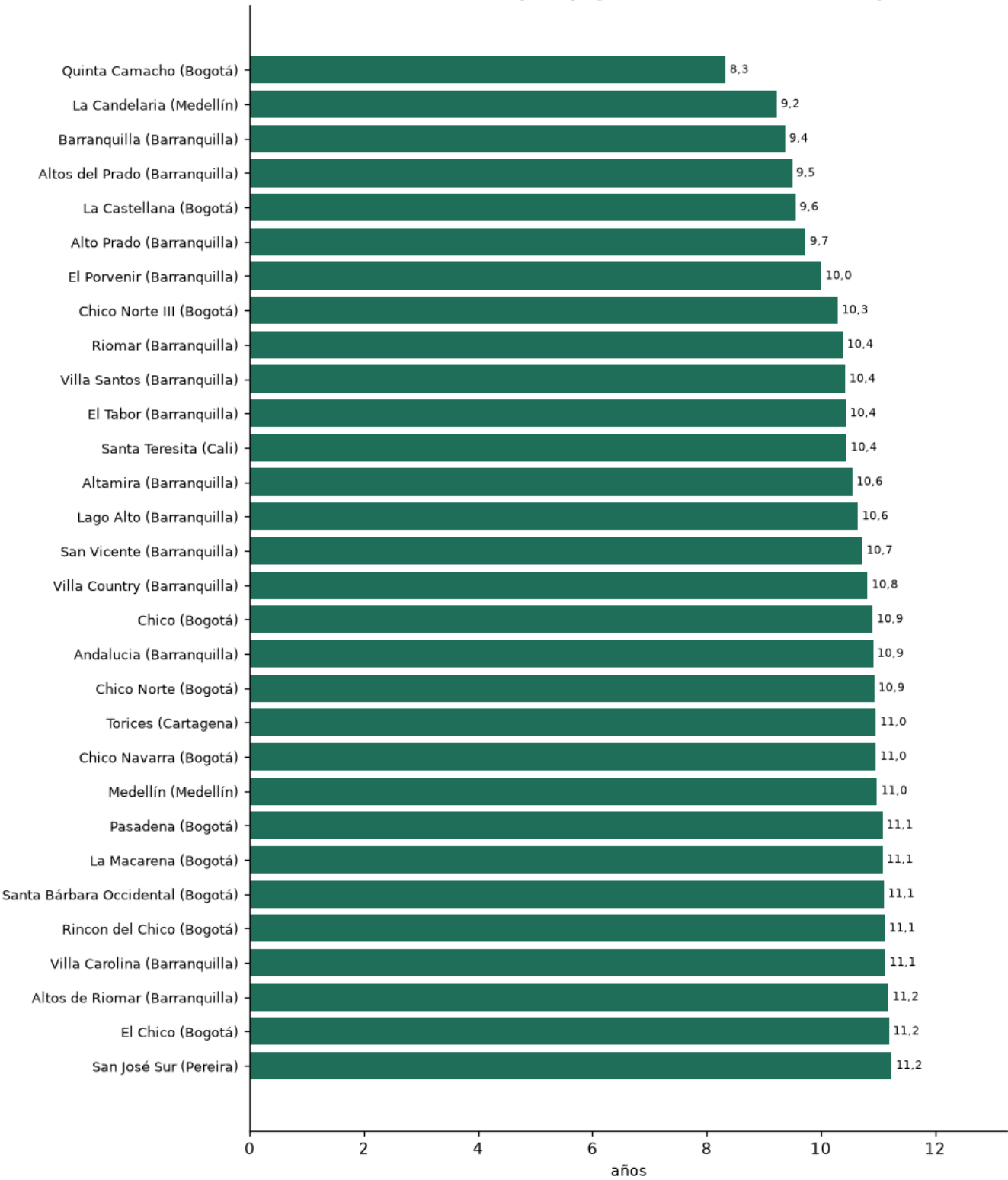
¿Comprar o arrendar? Años de arriendo que vale el metro cuadrado en 324 barrios de Colombia (octubre 2026)

El barrio de Colombia donde el metro cuadrado se paga con menos años de arriendo es Quinta Camacho (Bogotá): 8,3 años; en Manzanillo (Cartagena) hacen falta 22,7 años. En Bogotá, de 8,3 años (Quinta Camacho) a 16,4 (Santa Bárbara Alta). En Medellín, de 9,2 años (La Candelaria) a 16,7 (La Castellana). En Barranquilla, de 9,4 años (Barranquilla) a 14,2 (Alameda del Río). En Cali, de 10,4 años (Santa Teresita) a 14,3 (Bochalema). En Cartagena, de 11,0 años (Torices) a 22,7 (Manzanillo).

Resumen: cruzamos el precio por m² en venta y en arriendo de apartamentos en 324 barrios con 30 avisos o más en cada operación.

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

Años de arriendo para pagar el m² (30 barrios más bajos)



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

Resumen

Indicador	Valor
Barrios comparados	324
Menos años	Quinta Camacho (Bogotá): 8,3
Más años	Manzanillo (Cartagena): 22,7

Indicador	Valor
Mediana de los barrios	14,0 años

Los 30 barrios con menos años y los 20 con más

Barrio	Ciudad	Venta por m ² (millones)	Arriendo por m ² al mes	Años de arriendo	Avisos (venta / arriendo)
Quinta Camacho	Bogotá	6,71	67.105	8,3	46 / 31
La Candelaria	Medellín	4,62	41.742	9,2	180 / 90
Barranquilla	Barranquilla	4,66	41.458	9,4	83 / 48
Altos del Prado	Barranquilla	3,85	33.750	9,5	461 / 195
La Castellana	Bogotá	8,03	70.000	9,6	98 / 37
Alto Prado	Barranquilla	3,82	32.697	9,7	421 / 160
El Porvenir	Barranquilla	3,70	30.769	10,0	75 / 65
Chico Norte III	Bogotá	8,45	68.367	10,3	107 / 37
Riomar	Barranquilla	5,10	40.952	10,4	340 / 198
Villa Santos	Barranquilla	4,75	37.975	10,4	379 / 195
El Tabor	Barranquilla	3,68	29.377	10,4	83 / 56
Santa Teresita	Cali	5,47	43.614	10,4	364 / 62
Altamira	Barranquilla	5,35	42.242	10,6	39 / 32
Lago Alto	Barranquilla	5,43	42.464	10,6	81 / 38
San Vicente	Barranquilla	4,23	32.899	10,7	112 / 84
Villa Country	Barranquilla	4,14	31.875	10,8	165 / 77
Chico	Bogotá	8,87	67.765	10,9	613 / 296
Andalucia	Barranquilla	4,27	32.585	10,9	110 / 50
Chico Norte	Bogotá	8,99	68.500	10,9	820 / 504
Torices	Cartagena	6,20	47.128	11,0	110 / 52
Chico Navarra	Bogotá	7,85	59.630	11,0	425 / 108
Medellín	Medellín	6,59	50.000	11,0	75 / 71
Pasadena	Bogotá	7,77	58.462	11,1	204 / 59
La Macarena	Bogotá	7,88	59.217	11,1	35 / 48
Santa Bárbara Occidental	Bogotá	7,35	55.180	11,1	350 / 112
Rincon del Chico	Bogotá	6,86	51.429	11,1	141 / 39
Villa Carolina	Barranquilla	4,65	34.808	11,1	134 / 74
Altos de Riomar	Barranquilla	4,36	32.520	11,2	513 / 201
El Chico	Bogotá	8,86	65.980	11,2	184 / 98
San José Sur	Pereira	4,86	36.000	11,2	49 / 35
Santa Bárbara Alta	Bogotá	10,47	53.250	16,4	144 / 63
Playa Salguero	Santa Marta	9,84	50.000	16,4	293 / 39
Las Vegas	Envigado	10,22	51.765	16,5	126 / 167
Galicia	Pereira	5,81	29.375	16,5	166 / 89
Pozos Colorados	Santa Marta	10,50	52.273	16,7	498 / 89
La Castellana	Medellín	7,31	36.364	16,7	193 / 171
Pantanillo	El Retiro	8,73	43.333	16,8	66 / 61
Fontibon	Rionegro	6,01	29.630	16,9	260 / 125

Barrio	Ciudad	Venta por m ² (millones)	Arriendo por m ² al mes	Años de arriendo	Avisos (venta / arriendo)
Barro Blanco	Rionegro	8,16	40.230	16,9	223 / 203
San Antonio de Pereira	Rionegro	7,93	38.889	17,0	201 / 147
Santa Ana	Rionegro	7,56	36.986	17,0	92 / 141
La Boquilla	Cartagena	10,00	48.816	17,1	384 / 152
San Nicolas	Rionegro	8,37	40.000	17,4	31 / 54
San Antonio	Rionegro	7,97	37.879	17,5	78 / 129
Zona Norte	Cartagena	8,98	42.370	17,7	122 / 36
Los Colegios	Rionegro	7,68	35.566	18,0	100 / 208
Ojo de Agua	Rionegro	7,87	36.184	18,1	62 / 67
Zona Centro	Envigado	8,55	36.735	19,4	92 / 31
Manzanillo del Mar	Cartagena	11,22	44.017	21,2	69 / 56
Manzanillo	Cartagena	11,98	43.923	22,7	124 / 64

Precio de venta por m² ÷ (arriendo mensual por m² × 12). Ver datos.csv para todos los barrios.

Preguntas frecuentes

¿En qué barrio de Colombia conviene más comprar para arrendar? Por relación precio/arriendo, en Quinta Camacho (Bogotá): 8,3 años, una rentabilidad bruta de 12,0 %.

¿Cuántos años de arriendo vale un metro cuadrado en Colombia? La mediana de 324 barrios es 14,0 años.

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.
- **Años de arriendo para pagar la vivienda:** precio de venta mediano ÷ (canon mensual mediano × 12), entre avisos del mismo tipo y celda; es la relación precio/arriendo (price-to-rent ratio) y equivale a 100 ÷ rentabilidad bruta. No incluye administración, impuestos, vacancia, financiación ni valorización: es una referencia para comparar comprar con arrendar, no una recomendación de inversión.
- **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). *¿Comprar o arrendar? Años de arriendo que vale el metro cuadrado en 324 barrios de Colombia (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).

<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/comprar-o-arrendar-por-barrio-colombia-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.