

¿Rinde más un apartamento pequeño o uno grande? Años de arriendo y canon por m² según el tamaño 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/comprar-o-arrendar-segun-tamano-del-apartamento-colombia-2026>

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

¿Rinde más un apartamento pequeño o uno grande?

Años de arriendo y canon por m² según el tamaño en Colombia (octubre 2026)

En Colombia el metro cuadrado de un apartamento de menos de 50 m² se paga con 11,7 años de arriendo, el tramo de tamaño con menos años; el de 120 m² o más necesita 12,6. El arriendo por m² al mes baja de 45.678 pesos en los de menos de 50 m² a 45.143 pesos en los de 120 m² o más.

Resumen: cruzamos precio y arriendo por m² de 180.268 apartamentos en cinco tramos de área.

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
Menos de 50 m²	11,7 años; arriendo 45.678 pesos/m²
50 a 69 m²	12,0 años; arriendo 39.062 pesos/m²
70 a 89 m²	12,5 años; arriendo 44.211 pesos/m²
90 a 119 m²	12,4 años; arriendo 45.263 pesos/m²
120 m² o más	12,6 años; arriendo 45.143 pesos/m²

Colombia por tramo de tamaño

Tamaño	Venta por m² (millones)	Arriendo por m² al mes (pesos)	Años de arriendo	Rentabilidad bruta
Menos de 50 m²	6,43	45.678	11,7	8,5 %
50 a 69 m²	5,62	39.062	12,0	8,3 %
70 a 89 m²	6,64	44.211	12,5	8,0 %
90 a 119 m²	6,73	45.263	12,4	8,1 %
120 m² o más	6,84	45.143	12,6	7,9 %

Años de arriendo por ciudad y tamaño

Ciudad	Menos de 50 m²	50 a 69 m²	70 a 89 m²	90 a 119 m²	120 m² o más
Armenia	12,4	13,1	14,5	16,5	13,6
Barranquilla	9,8	12,5	11,1	11,5	10,4
Bello	12,1	13,8	14,2	12,1	—
Bogotá	12,0	12,4	13,1	12,7	12,2
Bucaramanga	—	15,7	12,9	12,7	11,8
Cajicá	14,6	14,8	13,0	14,7	—
Cali	11,7	13,4	13,4	10,8	12,2
Cartagena	15,1	13,7	15,4	14,6	15,4
Chía	12,5	14,7	13,9	13,8	12,0
Cúcuta	13,5	13,7	14,5	12,3	14,6
El Retiro	—	15,8	16,2	15,3	17,2
Envigado	—	13,2	14,3	15,2	15,1
Floridablanca	—	15,3	14,3	14,6	14,0
Itagüí	10,7	14,4	13,8	14,3	13,1
Manizales	15,7	15,4	15,5	—	11,9
Medellín	10,6	12,0	13,3	13,0	12,9
Pereira	10,0	13,5	14,5	13,8	14,4
Rionegro	14,9	15,5	17,6	15,7	14,3
Sabaneta	12,8	14,0	15,0	14,5	14,5
Santa Marta	15,9	18,2	16,3	14,4	14,6

— indica menos de 30 avisos en venta o en arriendo.

Preguntas frecuentes

¿Rinde más comprar un apartamento pequeño para arrendar? En Colombia el tramo con menos años de arriendo por m² es menos de 50 m² (11,7 años).

¿Cuánto vale el arriendo por m² de un apartamento pequeño? 45.678 pesos al mes por m² en los de menos de 50 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.
- **Años de arriendo para pagar la vivienda:** precio de venta mediano $\div$ (canon mensual mediano $\times$ 12), entre avisos del mismo tipo y celda; es la relación precio/arriendo (price-to-rent ratio) y equivale a $100 \div$ 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). *¿Rinde más un apartamento pequeño o uno grande? Años de arriendo y canon por m² según el tamaño en Colombia (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/comprar-o-arrendar-segun-tamano-del-apartamento-colombia-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.