

¿Comprar un apartaestudio para arrendar? Años de arriendo que vale un apartaestudio en 16 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/comprar-o-arrendar-un-apartaestudio-ciudades-colombia-2026>

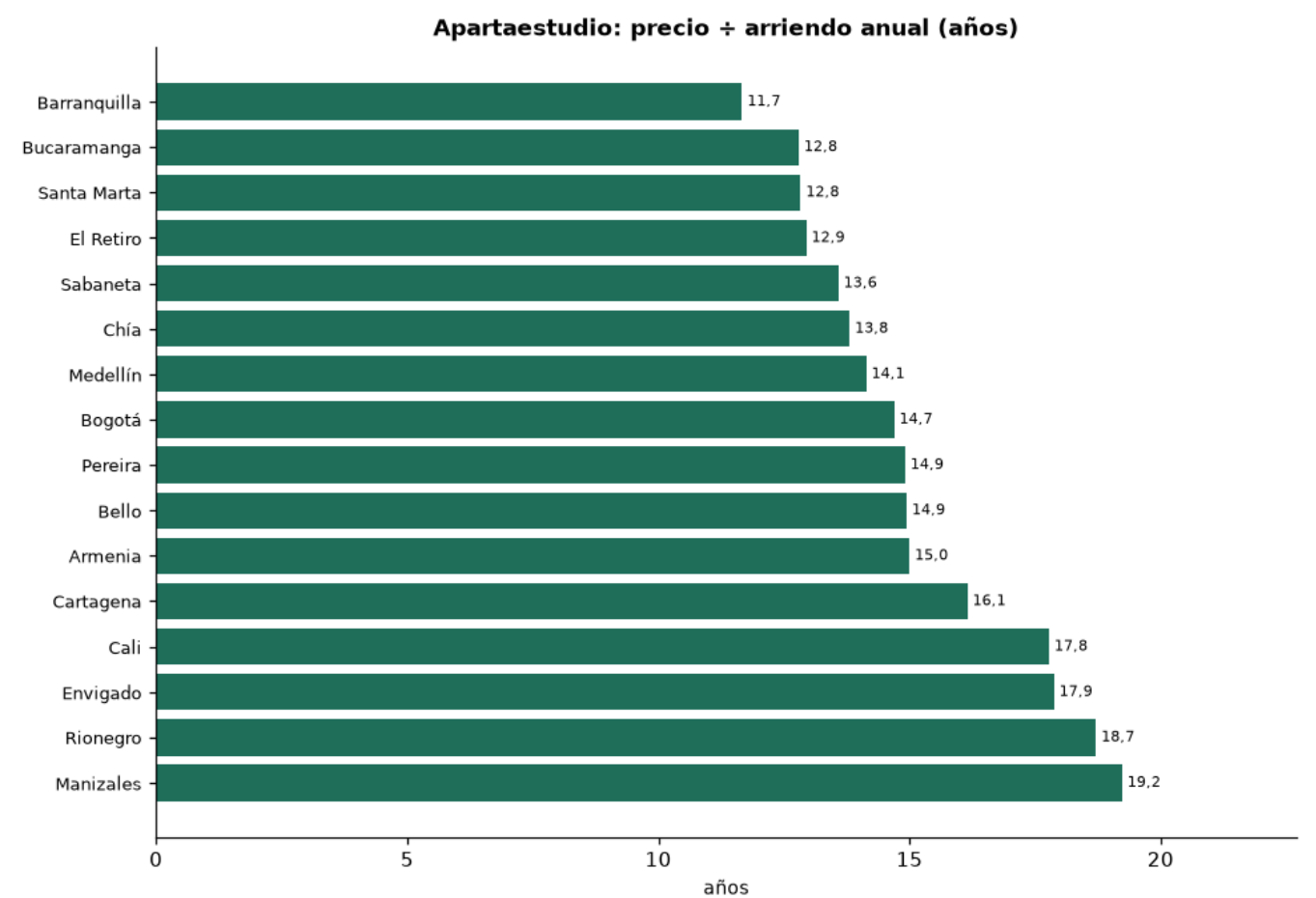
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

¿Comprar un apartaestudio para arrendar? Años de arriendo que vale un apartaestudio en 16 ciudades de Colombia (octubre 2026)

Un apartaestudio en Barranquilla cuesta lo mismo que 11,7 años de su arriendo (8,6 % de rentabilidad bruta), la relación más baja de 16 ciudades colombianas; en Manizales son 19,2 años. En Bogotá, 14,7 años: 335 millones de pesos de precio frente a 1,90 millones de pesos al mes.

Resumen: comparamos el precio y el canon medianos de 12.706 apartaestudios en venta y en arriendo en 16 ciudades.

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 años	Barranquilla: 11,7
Más años	Manizales: 19,2
Bogotá	14,7 años

Años de arriendo que vale un apartaestudio, por ciudad

Ciudad	Precio apartaestudio (mediana)	Arriendo al mes	Años de arriendo	Rentabilidad bruta	Años (apto. 1 hab.)	Avisos (venta / arriendo)
Barranquilla	280 millones de pesos	2,00 millones de pesos	11,7	8,6 %	12,3	243 / 424
Bucaramanga	195 millones de pesos	1,27 millones de pesos	12,8	7,8 %	—	100 / 77
Santa Marta	385 millones de pesos	2,50 millones de pesos	12,8	7,8 %	14,4	345 / 47
El Retiro	497 millones de pesos	3,20 millones de pesos	12,9	7,7 %	12,0	41 / 51
Sabaneta	350 millones de pesos	2,15 millones de pesos	13,6	7,4 %	12,9	133 / 122
Chía	285 millones de pesos	1,72 millones de pesos	13,8	7,2 %	14,7	118 / 88
Medellín	475 millones de pesos	2,80 millones de pesos	14,1	7,1 %	13,6	900 / 2.055
Bogotá	335 millones de pesos	1,90 millones de pesos	14,7	6,8 %	14,3	2.202 / 2.919
Pereira	340 millones de pesos	1,90 millones de pesos	14,9	6,7 %	15,8	319 / 221
Bello	260 millones de pesos	1,45 millones de pesos	14,9	6,7 %	—	33 / 58
Armenia	270 millones de pesos	1,50 millones de pesos	15,0	6,7 %	—	291 / 115
Cartagena	484 millones de pesos	2,50 millones de pesos	16,1	6,2 %	18,6	104 / 43
Cali	320 millones de pesos	1,50 millones de pesos	17,8	5,6 %	13,3	327 / 479
Envigado	665 millones de pesos	3,10 millones de pesos	17,9	5,6 %	15,5	86 / 176
Rionegro	494 millones de pesos	2,20 millones de pesos	18,7	5,3 %	14,4	77 / 153
Manizales	300 millones de pesos	1,30 millones de pesos	19,2	5,2 %	—	234 / 125

Precio de venta mediano ÷ (canon mensual mediano × 12) de apartaestudios; la última columna compara con apartamentos de 1 habitación.

Preguntas frecuentes

¿Es buen negocio comprar un apartaestudio para arrendar? Depende de la ciudad: en Barranquilla se paga con 11,7 años de arriendo y en Manizales con 19,2, antes de administración, impuestos y vacancia.

¿Cuánto renta un apartaestudio en Bogotá? 6,8 % bruto anual.

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 un apartaestudio para arrendar? Años de arriendo que vale un apartaestudio en 16 ciudades de Colombia (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/comprar-o-arrendar-un-apartaestudio-ciudades-colombia-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.