

¿Cuánto más cuesta una habitación extra al comprar apartamento? Por ciudad y estrato 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/cuanto-vale-una-habitacion-extra-venta-ciudades-colombia-2026>

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

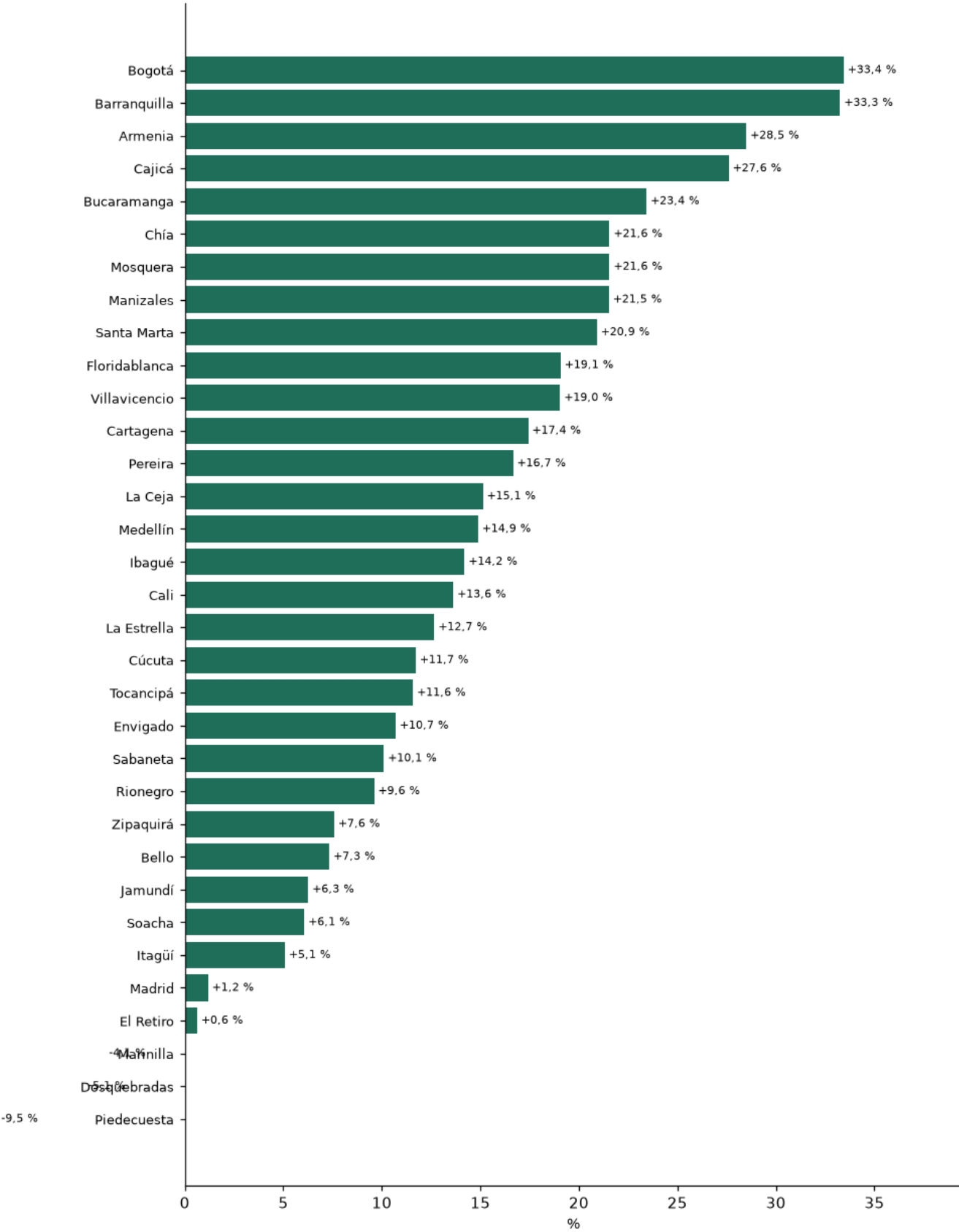
¿Cuánto más cuesta una habitación extra al comprar apartamento? Por ciudad y estrato en Colombia (octubre 2026)

En Colombia, pasar de un apartamento de 2 a uno de 3 habitaciones en venta sube el precio pedido +20,9 % dentro de la misma ciudad y estrato; la mayor diferencia está en Bogotá (+33,4 %) y la menor en Piedecuesta (-9,5 %). De 1 a 2 habitaciones: +27,8 %. De 3 a 4 habitaciones: +26,8 %.

Resumen: comparamos 117.643 apartamentos en venta de 1 a 4 habitaciones dentro de cada ciudad y estrato.

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

Venta: 3 vs. 2 habitaciones (misma ciudad y estrato, %)



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

Resumen

Indicador	Valor
De 1 a 2 hab.	+27,8 %
De 2 a 3 hab.	+20,9 %
De 3 a 4 hab.	+26,8 %
Mayor (2→3)	Bogotá: +33,4 %
Menor (2→3)	Piedecuesta: -9,5 %

Cuánto sube el precio con cada habitación

Paso	Cuánto sube el precio	Avisos (con más hab.)
De 1 a 2 habitaciones	+27,8 %	24.566
De 2 a 3 habitaciones	+20,9 %	65.261
De 3 a 4 habitaciones	+26,8 %	9.236

Promedio ponderado de celdas ciudad × estrato con 30 avisos o más de cada tamaño.

De 2 a 3 habitaciones por ciudad

Ciudad	De 2 a 3 habitaciones	Avisos 3 / 2 hab.
Bogotá	+33,4 %	16.584 / 7.608
Barranquilla	+33,3 %	5.033 / 1.802
Armenia	+28,5 %	1.265 / 759
Cajicá	+27,6 %	849 / 521
Bucaramanga	+23,4 %	1.502 / 356
Chía	+21,6 %	595 / 585
Mosquera	+21,6 %	653 / 98
Manizales	+21,5 %	1.623 / 757
Santa Marta	+20,9 %	1.127 / 1.367
Floridablanca	+19,1 %	620 / 68
Villavicencio	+19,0 %	135 / 70
Cartagena	+17,4 %	2.394 / 2.315
Pereira	+16,7 %	2.519 / 1.203
La Ceja	+15,1 %	106 / 88
Medellín	+14,9 %	11.276 / 4.448
Ibagué	+14,2 %	851 / 170
Cali	+13,6 %	5.610 / 2.470
La Estrella	+12,7 %	260 / 201
Cúcuta	+11,7 %	368 / 85
Tocancipá	+11,6 %	108 / 34
Envigado	+10,7 %	3.430 / 1.328
Sabaneta	+10,1 %	2.607 / 1.314
Rionegro	+9,6 %	1.141 / 1.541
Zipaquirá	+7,6 %	614 / 93
Bello	+7,3 %	1.393 / 554
Jamundí	+6,3 %	154 / 269
Soacha	+6,1 %	344 / 82
Itagüí	+5,1 %	1.276 / 456

Ciudad	De 2 a 3 habitaciones	Avisos 3 / 2 hab.
Madrid	+1,2 %	189 / 30
El Retiro	+0,6 %	75 / 219
Marinilla	-4,1 %	39 / 33
Dosquebradas	-5,1 %	397 / 134
Piedecuesta	-9,5 %	124 / 35

Preguntas frecuentes

¿Cuánto más vale un apartamento de 3 habitaciones que uno de 2? En promedio, +20,9 % en la misma ciudad y estrato (octubre de 2026).

¿Dónde pesa más la habitación extra? En Bogotá: +33,4 %.

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.
- **Comparación:** dentro de cada celda ciudad x estrato se comparan las medianas de precio de apartamentos con n y n+1 habitaciones (30 avisos o más de cada lado). No fija el área: la habitación extra viene casi siempre con más metros, y la diferencia incluye ese efecto.
- **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). *¿Cuánto más cuesta una habitación extra al comprar apartamento? Por ciudad y estrato en Colombia (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).
<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/cuanto-vale-una-habitacion-extra-venta-ciudades-colombia-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.