

Cuánto varía el precio del metro cuadrado dentro de cada ciudad de Colombia: dispersión en 37 ciudades (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/dispersion-del-precio-m2-ciudades-colombia-2026>

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

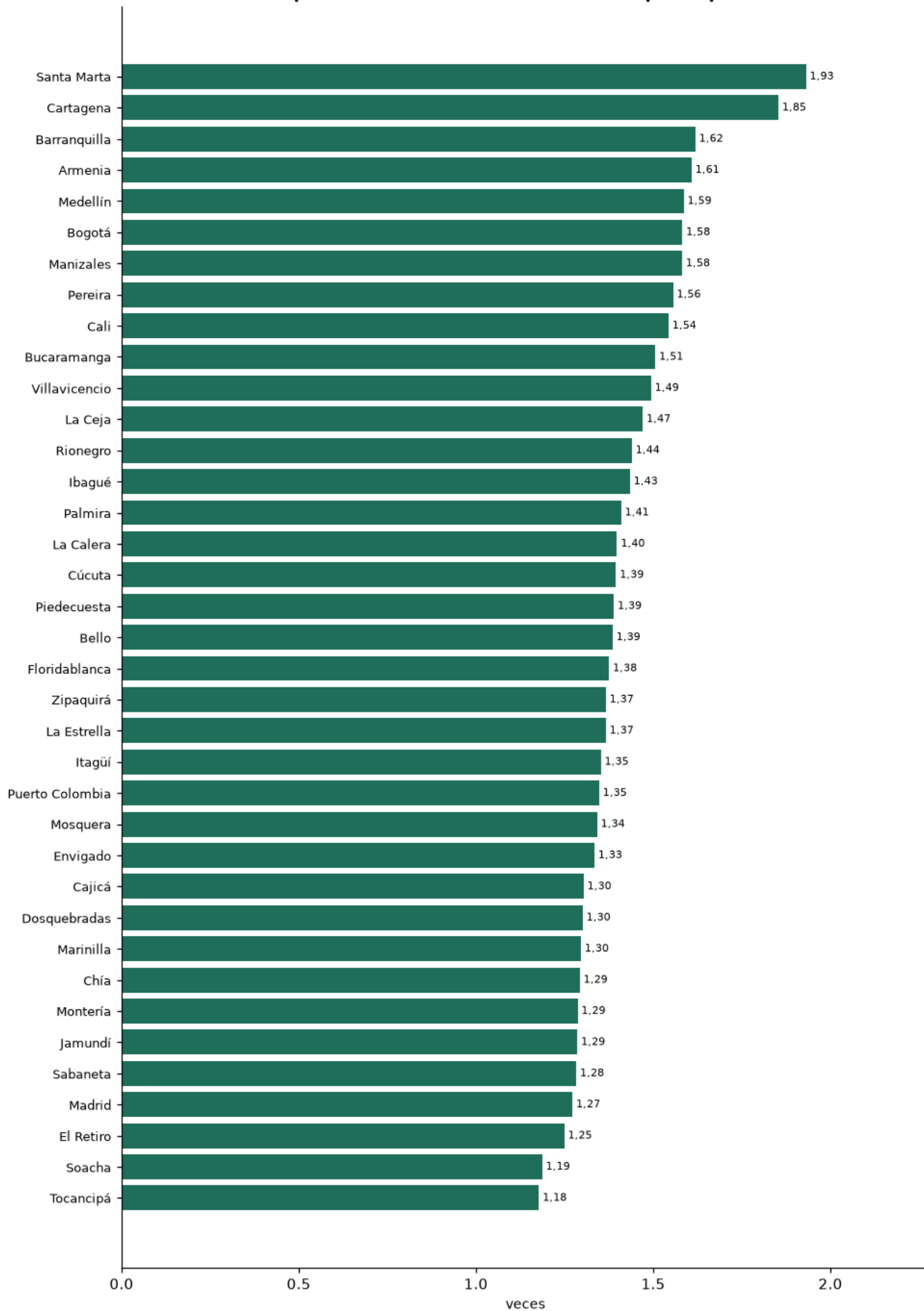
Cuánto varía el precio del metro cuadrado dentro de cada ciudad de Colombia: dispersión en 37 ciudades (octubre 2026)

En Santa Marta el metro cuadrado del apartamento caro típico (percentil 75) cuesta 1,93 veces el del barato típico (percentil 25), la mayor dispersión de 37 ciudades colombianas; en Tocancipá la relación es de solo 1,18. En Bogotá el rango va de 5,81 millones de pesos a 9,19 millones de pesos por m² (1,58 veces). Una dispersión alta indica que el barrio y el estrato pesan más en el precio.

Resumen: comparamos los percentiles del precio por m² de 120.352 apartamentos en venta en 37 ciudades con 100 avisos o más.

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

Apartamentos en venta: P75 ÷ P25 del precio por m²



Resumen

Indicador	Valor
Mayor dispersión	Santa Marta: 1,93×
Menor dispersión	Tocancipá: 1,18×
Bogotá	1,58×

Percentiles del precio por m² por ciudad

Ciudad	P25 (millones/m²)	Mediana	P75	P75 ÷ P25	Avisos
Santa Marta	5,64	8,72	10,89	1,93	3.779
Cartagena	5,69	7,86	10,54	1,85	5.774
Barranquilla	3,58	4,53	5,79	1,62	7.532
Armenia	4,09	5,33	6,58	1,61	2.278
Medellín	5,87	7,50	9,32	1,59	20.515
Bogotá	5,81	7,26	9,19	1,58	31.265
Manizales	4,43	5,65	7,01	1,58	2.788
Pereira	4,33	5,50	6,73	1,56	4.376
Cali	3,89	4,65	6,00	1,54	9.365
Bucaramanga	3,84	4,67	5,79	1,51	2.439
Villavicencio	3,57	4,20	5,33	1,49	347
La Ceja	5,10	5,92	7,50	1,47	312
Rionegro	6,02	7,44	8,67	1,44	3.023
Ibagué	3,49	4,24	5,00	1,43	1.217
Palmira	3,55	4,19	5,00	1,41	112
La Calera	4,82	5,83	6,73	1,40	139
Cúcuta	3,04	3,55	4,24	1,39	561
Piedecuesta	3,16	3,66	4,39	1,39	246
Bello	4,62	5,46	6,39	1,39	2.319
Floridablanca	4,35	5,18	5,98	1,38	919
Zipaquirá	3,61	4,37	4,93	1,37	819
La Estrella	5,49	6,44	7,50	1,37	561
Itagüí	5,70	6,77	7,71	1,35	2.012
Puerto Colombia	4,78	5,87	6,44	1,35	144
Mosquera	4,12	4,93	5,53	1,34	817
Envigado	7,20	8,45	9,61	1,33	5.735
Cajicá	5,00	5,67	6,52	1,30	1.517
Dosquebradas	4,11	4,63	5,34	1,30	607
Marinilla	4,98	5,65	6,45	1,30	164
Chía	4,89	5,53	6,33	1,29	1.507
Montería	3,27	3,72	4,20	1,29	288
Jamundí	3,18	3,58	4,09	1,29	466
Sabaneta	6,20	7,12	7,95	1,28	4.375
Madrid	3,25	3,61	4,13	1,27	475
El Retiro	8,29	9,32	10,35	1,25	618
Soacha	3,10	3,39	3,68	1,19	566

Ciudad	P25 (millones/m²)	Mediana	P75	P75 ÷ P25	Avisos
Tocancipá	3,40	3,64	4,00	1,18	264

P25 y P75 = percentiles 25 y 75 del precio pedido por m²; entre ellos queda la mitad central de la oferta. Solo ciudades con 100 avisos o más con área.

Preguntas frecuentes

¿En qué ciudad de Colombia varía más el precio de la vivienda? En Santa Marta: el P75 del m² es 1,93 veces el P25.

¿Cuál es el rango normal del m² en Bogotá? La mitad central de la oferta está entre 5,81 millones de pesos y 9,19 millones de pesos 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). *Cuánto varía el precio del metro cuadrado dentro de cada ciudad de Colombia: dispersión en 37 ciudades (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).

<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/dispersion-del-precio-m2-ciudades-colombia-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.