

Cuánto varía el precio del metro cuadrado dentro de cada ciudad de Latinoamérica y Portugal: dispersión en 53 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-latinoamerica-2026>

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

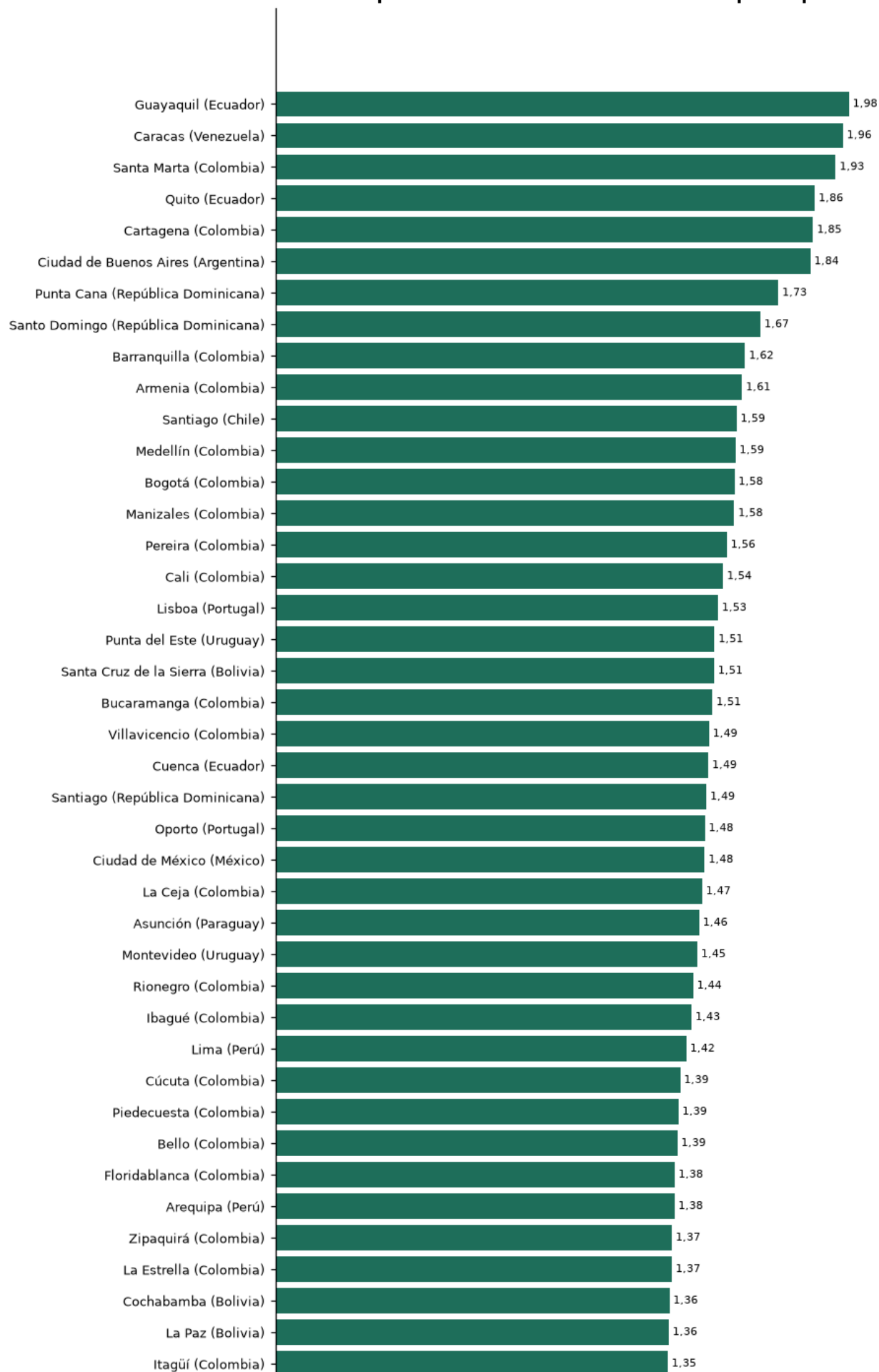
Cuánto varía el precio del metro cuadrado dentro de cada ciudad de Latinoamérica y Portugal: dispersión en 53 ciudades (octubre 2026)

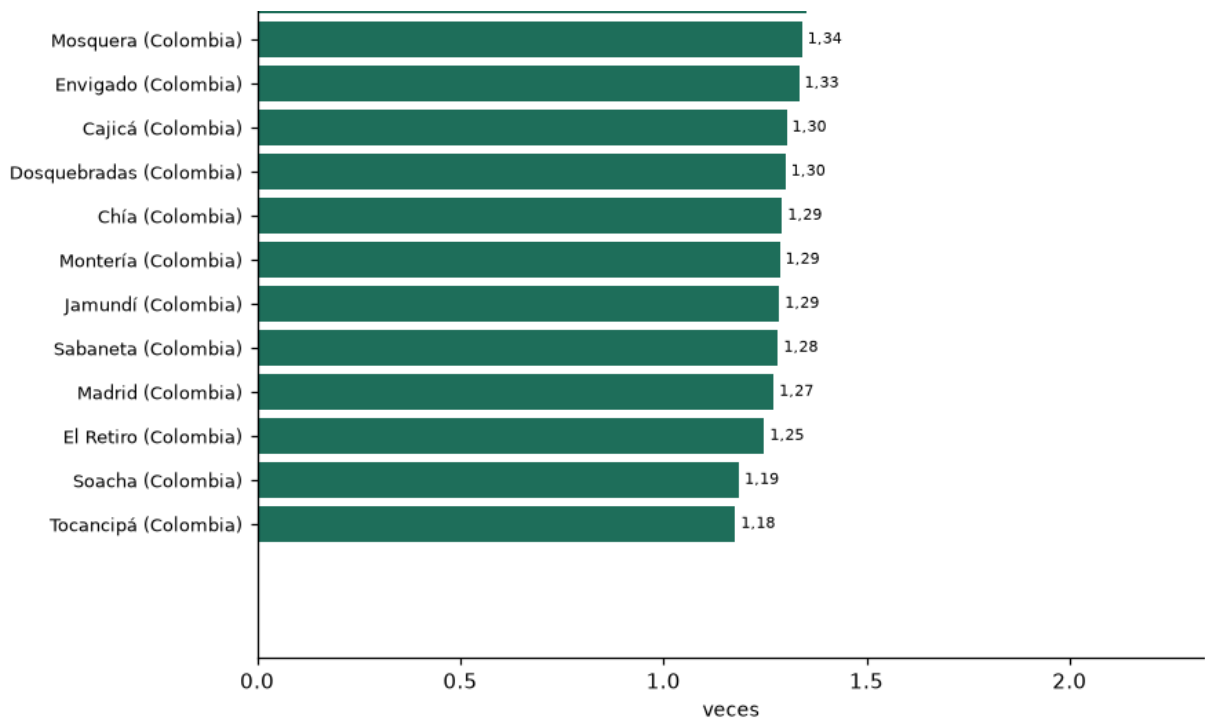
En Guayaquil (Ecuador) el metro cuadrado del apartamento caro típico (percentil 75) cuesta 1,98 veces el del barato típico (percentil 25), la mayor dispersión de 53 ciudades; en Tocancipá (Colombia), solo 1,18 veces. La mediana de las 53 ciudades es 1,46 veces.

Resumen: comparamos los percentiles del precio por m² de 177.789 apartamentos en venta en 53 ciudades con 200 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





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

Resumen

Indicador	Valor
Mayor dispersión	Guayaquil (Ecuador): 1,98×
Menor dispersión	Tocancipá (Colombia): 1,18×
Mediana de ciudades	1,46×

Percentiles del precio por m² por ciudad

Ciudad	P25 (USD/m²)	Mediana	P75	P75 ÷ P25	Avisos
Guayaquil (Ecuador)	USD 932	USD 1.364	USD 1.842	1,98	915
Caracas (Venezuela)	USD 1.029	USD 1.400	USD 2.013	1,96	1.464
Santa Marta (Colombia)	USD 1.772	USD 2.740	USD 3.421	1,93	3.779
Quito (Ecuador)	USD 759	USD 1.000	USD 1.410	1,86	2.240
Cartagena (Colombia)	USD 1.787	USD 2.469	USD 3.311	1,85	5.774
Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	USD 1.852	USD 2.558	USD 3.414	1,84	8.128
Punta Cana (República Dominicana)	USD 1.785	USD 2.527	USD 3.093	1,73	440
Santo Domingo (República Dominicana)	USD 1.500	USD 1.975	USD 2.507	1,67	6.196
Barranquilla (Colombia)	USD 1.124	USD 1.424	USD 1.819	1,62	7.532
Armenia (Colombia)	USD 1.285	USD 1.675	USD 2.066	1,61	2.278
Santiago (Chile)	USD 2.531	USD 3.297	USD 4.022	1,59	5.715
Medellín (Colombia)	USD 1.846	USD 2.356	USD 2.927	1,59	20.515
Bogotá (Colombia)	USD 1.826	USD 2.282	USD 2.889	1,58	31.265
Manizales (Colombia)	USD 1.393	USD 1.776	USD 2.203	1,58	2.788
Pereira (Colombia)	USD 1.360	USD 1.728	USD 2.116	1,56	4.376
Cali (Colombia)	USD 1.222	USD 1.461	USD 1.885	1,54	9.365
Lisboa (Portugal)	USD 6.735	USD 8.383	USD 10.273	1,53	1.548

Ciudad	P25 (USD/m²)	Mediana	P75	P75 ÷ P25	Avisos
Punta del Este (Uruguay)	USD 2.955	USD 3.604	USD 4.472	1,51	4.562
Santa Cruz de la Sierra (Bolivia)	USD 1.000	USD 1.241	USD 1.512	1,51	1.679
Bucaramanga (Colombia)	USD 1.208	USD 1.466	USD 1.819	1,51	2.439
Villavicencio (Colombia)	USD 1.122	USD 1.321	USD 1.676	1,49	347
Cuenca (Ecuador)	USD 1.000	USD 1.238	USD 1.492	1,49	331
Santiago (República Dominicana)	USD 1.278	USD 1.496	USD 1.898	1,49	522
Oporto (Portugal)	USD 4.878	USD 5.820	USD 7.218	1,48	607
Ciudad de México (México)	USD 2.370	USD 2.894	USD 3.507	1,48	7.519
La Ceja (Colombia)	USD 1.603	USD 1.861	USD 2.356	1,47	312
Asunción (Paraguay)	USD 1.524	USD 1.869	USD 2.224	1,46	4.307
Montevideo (Uruguay)	USD 2.500	USD 3.040	USD 3.634	1,45	4.466
Rionegro (Colombia)	USD 1.892	USD 2.337	USD 2.723	1,44	3.023
Ibagué (Colombia)	USD 1.095	USD 1.332	USD 1.571	1,43	1.217
Lima (Perú)	USD 1.792	USD 2.137	USD 2.537	1,42	6.152
Cúcuta (Colombia)	USD 954	USD 1.116	USD 1.331	1,39	561
Piedecuesta (Colombia)	USD 992	USD 1.151	USD 1.378	1,39	246
Bello (Colombia)	USD 1.451	USD 1.716	USD 2.009	1,39	2.319
Floridablanca (Colombia)	USD 1.366	USD 1.626	USD 1.879	1,38	919
Arequipa (Perú)	USD 1.047	USD 1.227	USD 1.440	1,38	488
Zipaquirá (Colombia)	USD 1.133	USD 1.372	USD 1.548	1,37	819
La Estrella (Colombia)	USD 1.725	USD 2.023	USD 2.356	1,37	561
Cochabamba (Bolivia)	USD 825	USD 971	USD 1.120	1,36	366
La Paz (Bolivia)	USD 931	USD 1.099	USD 1.261	1,36	462
Itagüí (Colombia)	USD 1.791	USD 2.126	USD 2.422	1,35	2.012
Mosquera (Colombia)	USD 1.295	USD 1.548	USD 1.738	1,34	817
Envigado (Colombia)	USD 2.262	USD 2.656	USD 3.018	1,33	5.735
Cajicá (Colombia)	USD 1.571	USD 1.782	USD 2.047	1,30	1.517
Dosquebradas (Colombia)	USD 1.290	USD 1.456	USD 1.678	1,30	607
Chía (Colombia)	USD 1.538	USD 1.737	USD 1.987	1,29	1.507
Montería (Colombia)	USD 1.027	USD 1.168	USD 1.321	1,29	288
Jamundí (Colombia)	USD 1.000	USD 1.125	USD 1.285	1,29	466
Sabaneta (Colombia)	USD 1.948	USD 2.237	USD 2.499	1,28	4.375
Madrid (Colombia)	USD 1.020	USD 1.134	USD 1.298	1,27	475
El Retiro (Colombia)	USD 2.604	USD 2.929	USD 3.252	1,25	618
Soacha (Colombia)	USD 974	USD 1.066	USD 1.156	1,19	566
Tocancipá (Colombia)	USD 1.067	USD 1.145	USD 1.257	1,18	264

P25 y P75 = percentiles 25 y 75 del precio pedido por m², en la moneda mayoritaria de cada ciudad convertida a dólares (la razón no depende de la tasa).

Preguntas frecuentes

¿En qué ciudad latinoamericana varía más el precio del m²? En Guayaquil (Ecuador): el P75 es 1,98 veces el P25.

¿Dónde es más homogéneo? En Tocancipá (Colombia): 1,18 veces.

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.
- **Monedas:** nunca se mezclan avisos de monedas distintas sin convertirlos. Conversión a dólares con la tasa de mercado de ExchangeRate-API (open.er-api.com, actualización del 18 Oct 2026): 1 USD = 3.182,80 COP, 1 USD = 18,47 M.N, 1 USD = 5,09 BRL, 1 USD = 3,44 PEN, 1 USD = 982,44 CLP, 1 USD = 1.514,57 ARS, 1 USD = 40,20 UYU, 1 USD = 5.705,37 PYG, 1 USD = 61,27 DOP, 1 USD = 0,89 EUR, 1 USD = 11,72 BOB; la UF chilena a 41.178,64 CLP (mindicador.cl. 18-oct-2026). Los avisos publicados en dólares se usan tal cual.
- **Monedas:** en cada ciudad y operación se usa solo la moneda mayoritaria de los avisos (los avisos en otra moneda se excluyen) y la mediana se convierte a dólares con la tasa citada; nunca se promedian avisos de monedas distintas.
- **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 Latinoamérica y Portugal: dispersión en 53 ciudades (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/dispersion-del-precio-m2-ciudades-latinoamerica-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.