

En qué estratos está la oferta de apartamentos en cada ciudad 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/oferta-de-vivienda-por-estrato-ciudades-colombia-2026>

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

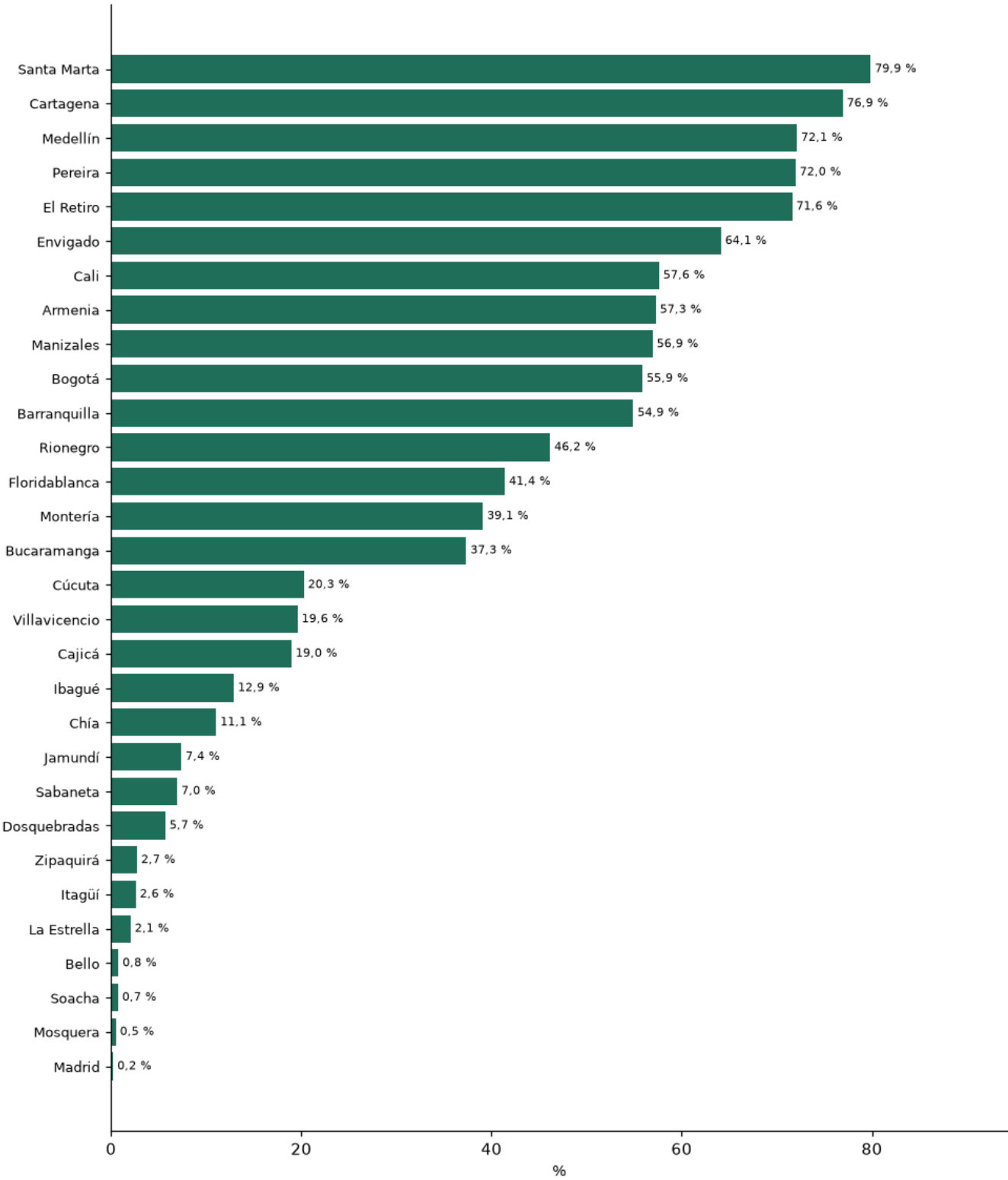
En qué estratos está la oferta de apartamentos en cada ciudad de Colombia (octubre 2026)

En Santa Marta el 79,9 % de los apartamentos en venta es de estrato 5 o 6, la mayor proporción de 30 ciudades; en Madrid es apenas el 0,2 %. En todo el país, el estrato 4 reúne el 27,8 % de la oferta en venta y el estrato 3 el 16,3 %; en Bogotá el estrato más ofrecido es el 6.

Resumen: clasificamos 185.481 apartamentos en venta y arriendo con estrato declarado.

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

Apartamentos en venta de estrato 5 o 6 (% de la oferta)



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

Resumen

Indicador	Valor
Estrato 1 (venta)	0,5 %
Estrato 2 (venta)	2,3 %
Estrato 3 (venta)	16,3 %

Indicador	Valor
Estrato 4 (venta)	27,8 %
Estrato 5 (venta)	23,5 %
Estrato 6 (venta)	29,6 %

Distribución de la oferta en venta por estrato (300 avisos o más)

Ciudad	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6	Avisos
Santa Marta	0,3 %	0,7 %	5,9 %	13,3 %	18,9 %	61,0 %	3.830
Cartagena	0,3 %	0,4 %	8,5 %	13,8 %	32,0 %	44,9 %	5.981
Medellín	0,2 %	1,0 %	8,5 %	18,2 %	29,3 %	42,8 %	20.008
Pereira	0,4 %	1,3 %	6,4 %	19,9 %	30,3 %	41,7 %	4.391
El Retiro	0,0 %	1,2 %	5,9 %	21,2 %	64,8 %	6,8 %	560
Envigado	0,2 %	1,2 %	7,3 %	27,2 %	55,2 %	8,9 %	5.525
Cali	0,3 %	0,9 %	8,8 %	32,3 %	28,6 %	29,1 %	9.486
Armenia	1,5 %	1,2 %	20,5 %	19,6 %	47,5 %	9,7 %	2.310
Manizales	0,0 %	0,6 %	17,5 %	25,0 %	14,6 %	42,3 %	2.808
Bogotá	0,6 %	3,9 %	18,1 %	21,5 %	17,3 %	38,6 %	31.495
Barranquilla	0,3 %	2,2 %	12,3 %	30,3 %	26,5 %	28,4 %	7.746
Rionegro	0,2 %	0,5 %	13,0 %	40,0 %	39,4 %	6,8 %	2.902
Floridablanca	0,3 %	1,6 %	14,5 %	42,2 %	38,1 %	3,3 %	937
Montería	0,0 %	4,5 %	34,5 %	21,8 %	26,1 %	13,0 %	330
Bucaramanga	0,1 %	0,8 %	16,2 %	45,5 %	17,0 %	20,4 %	2.493
Cúcuta	0,0 %	4,4 %	34,1 %	41,3 %	18,2 %	2,1 %	666
Villavicencio	0,0 %	7,5 %	57,2 %	15,7 %	8,8 %	10,8 %	362
Cajicá	0,5 %	2,8 %	18,0 %	59,8 %	18,3 %	0,7 %	1.481
Ibagué	1,0 %	6,9 %	32,1 %	47,0 %	10,8 %	2,1 %	1.255
Chía	0,7 %	3,4 %	44,0 %	40,9 %	7,8 %	3,2 %	1.483
Jamundí	0,2 %	1,3 %	26,4 %	64,7 %	6,8 %	0,6 %	473
Sabaneta	0,1 %	3,7 %	16,8 %	72,5 %	6,4 %	0,5 %	4.183
Dosquebradas	0,0 %	1,8 %	43,8 %	48,7 %	3,5 %	2,2 %	596
Zipaquirá	2,5 %	4,6 %	46,3 %	43,9 %	1,1 %	1,6 %	806
Itagüí	0,6 %	3,0 %	43,7 %	50,2 %	2,1 %	0,5 %	1.928
La Estrella	0,2 %	1,0 %	36,8 %	59,9 %	2,1 %	0,0 %	486
Bello	1,6 %	4,1 %	49,9 %	43,7 %	0,7 %	0,1 %	2.200
Soacha	5,5 %	13,2 %	79,0 %	1,5 %	0,6 %	0,2 %	544
Mosquera	1,7 %	3,1 %	38,1 %	56,6 %	0,4 %	0,1 %	801
Madrid	0,4 %	2,9 %	47,5 %	49,0 %	0,2 %	0,0 %	451

Porcentaje de los avisos de apartamentos con estrato declarado. Refleja lo que se anuncia en los portales, no el parque de vivienda.

Colombia: venta y arriendo por estrato

Estrato	Venta	Arriendo
1	0,5 %	0,3 %
2	2,3 %	1,6 %

Estrato	Venta	Arriendo
3	16,3 %	14,7 %
4	27,8 %	26,6 %
5	23,5 %	26,8 %
6	29,6 %	30,0 %

Preguntas frecuentes

¿Qué estrato tiene más apartamentos en venta en Colombia? El estrato 6, con el 29,6 % de la oferta.

¿Qué ciudad tiene más oferta de estrato 5 y 6? Santa Marta: 79,9 % de los avisos en venta.

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). *En qué estratos está la oferta de apartamentos en cada ciudad de Colombia (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/oferta-de-vivienda-por-estrato-ciudades-colombia-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.