

Cuánto varía el arriendo de un apartamento de 2 habitaciones dentro de cada ciudad de Colombia: rango normal en 21 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/rango-de-precios-del-arriendo-2-habitaciones-ciudades-colombia-2026>

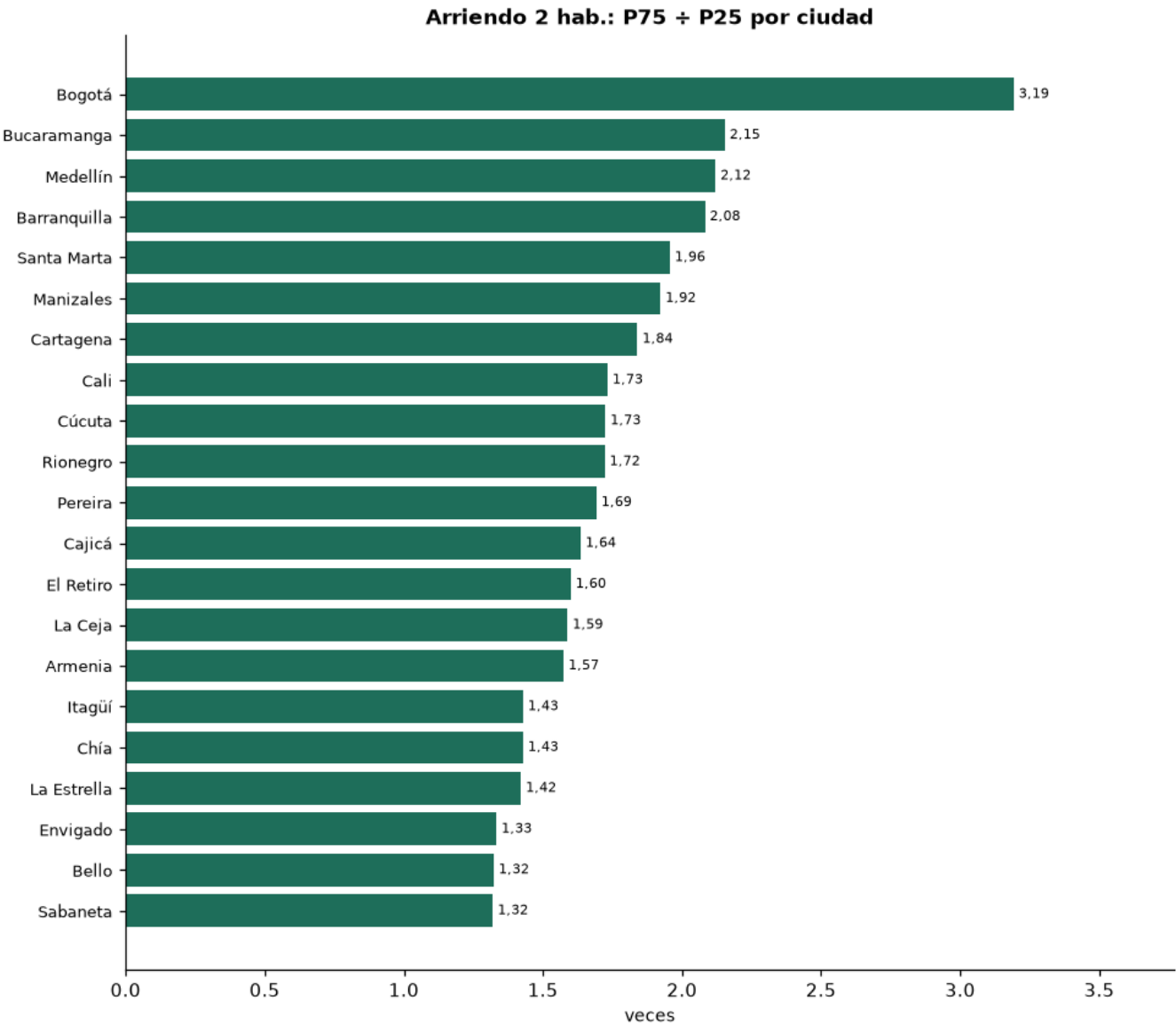
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Cuánto varía el arriendo de un apartamento de 2 habitaciones dentro de cada ciudad de Colombia: rango normal en 21 ciudades (octubre 2026)

En Bogotá el arriendo de un apartamento de 2 habitaciones caro típico (percentil 75) es 3,19 veces el barato típico (percentil 25), la mayor dispersión de 21 ciudades; en Sabaneta, solo 1,32 veces. En Bogotá la mitad central de la oferta de 2 habitaciones va de 1,60 millones de pesos a 5,09 millones de pesos al mes, y el 10 % más barato está por debajo de 1,25 millones de pesos.

Resumen: calculamos los percentiles del canon de 23.618 apartamentos de 2 habitaciones en arriendo en 21 ciudades con 100 avisos o más.

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



Resumen

Indicador	Valor
Mayor dispersión	Bogotá: 3,19×
Menor dispersión	Sabaneta: 1,32×
Bogotá (P25-P75)	1,60 millones de pesos – 5,09 millones de pesos

Percentiles del canon de 2 habitaciones por ciudad

Ciudad	P10	P25	Mediana	P75	P90	P75 ÷ P25	Avisos
Bogotá	1,25 millones de pesos	1,60 millones de pesos	2,65 millones de pesos	5,09 millones de pesos	8,50 millones de pesos	3,19	4.530
Bucaramanga	1,10 millones de pesos	1,30 millones de pesos	2,00 millones de pesos	2,80 millones de pesos	3,24 millones de pesos	2,15	113
Medellín	2,00 millones de pesos	2,90 millones de pesos	4,20 millones de pesos	6,15 millones de pesos	8,00 millones de pesos	2,12	6.601
Barranquilla	1,29 millones de pesos	1,60 millones de pesos	2,30 millones de pesos	3,33 millones de pesos	4,50 millones de pesos	2,08	1.442
Santa Marta	1,70 millones de pesos	2,30 millones de pesos	3,50 millones de pesos	4,50 millones de pesos	6,59 millones de pesos	1,96	268
Manizales	1,10 millones de pesos	1,30 millones de pesos	1,65 millones de pesos	2,50 millones de pesos	3,30 millones de pesos	1,92	126
Cartagena	1,90 millones de pesos	2,50 millones de pesos	3,40 millones de pesos	4,60 millones de pesos	6,20 millones de pesos	1,84	983
Cali	1,00 millones de pesos	1,27 millones de pesos	1,55 millones de pesos	2,20 millones de pesos	3,84 millones de pesos	1,73	633
Cúcuta	0,85 millones de pesos	1,00 millones de pesos	1,30 millones de pesos	1,73 millones de pesos	2,23 millones de pesos	1,73	108
Rionegro	1,60 millones de pesos	1,80 millones de pesos	2,60 millones de pesos	3,10 millones de pesos	6,21 millones de pesos	1,72	1.750
Pereira	1,60 millones de pesos	1,95 millones de pesos	2,60 millones de pesos	3,30 millones de pesos	4,20 millones de pesos	1,69	535
Cajicá	1,45 millones de pesos	1,61 millones de pesos	1,90 millones de pesos	2,64 millones de pesos	2,90 millones de pesos	1,64	206
El Retiro	2,80 millones de pesos	3,50 millones de pesos	4,30 millones de pesos	5,60 millones de pesos	6,50 millones de pesos	1,60	346
La Ceja	1,54 millones de pesos	1,82 millones de pesos	2,50 millones de pesos	2,90 millones de pesos	3,96 millones de pesos	1,59	159
Armenia	1,20 millones de pesos	1,72 millones de pesos	2,25 millones de pesos	2,70 millones de pesos	3,52 millones de pesos	1,57	149
Itagüí	1,80 millones de pesos	2,10 millones de pesos	2,50 millones de pesos	3,00 millones de pesos	3,60 millones de pesos	1,43	295
Chía	1,30 millones de pesos	1,40 millones de pesos	1,55 millones de pesos	2,00 millones de pesos	2,69 millones de pesos	1,43	233
La Estrella	1,70 millones de pesos	1,90 millones de pesos	2,40 millones de pesos	2,70 millones de pesos	2,90 millones de pesos	1,42	252
Envigado	3,10 millones de pesos	3,60 millones de pesos	4,20 millones de pesos	4,80 millones de pesos	6,00 millones de pesos	1,33	2.529
Bello	1,50 millones de pesos	1,66 millones de pesos	1,80 millones de pesos	2,20 millones de pesos	2,50 millones de pesos	1,32	306
Sabaneta	2,10 millones de pesos	2,50 millones de pesos	2,90 millones de pesos	3,30 millones de pesos	3,70 millones de pesos	1,32	1.301

Canon mensual pedido sin administración. P10...P90 = percentiles.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto cuesta normalmente arrendar 2 habitaciones en Bogotá? La mitad central de los avisos está entre 1,60 millones de pesos y 5,09 millones de pesos al mes.

¿En qué ciudad varía más el arriendo? En Bogotá: el P75 es 3,19 veces el P25.

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 arriendo de un apartamento de 2 habitaciones dentro de cada ciudad de Colombia: rango normal en 21 ciudades (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/rango-de-precios-del-arriendo-2-habitaciones-ciudades-colombia-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.