

Precio de la vivienda en el Valle de Aburrá y el Oriente antioqueño: Medellín y sus municipios vecinos (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/vivienda-area-metropolitana-medellin-municipios-2026>

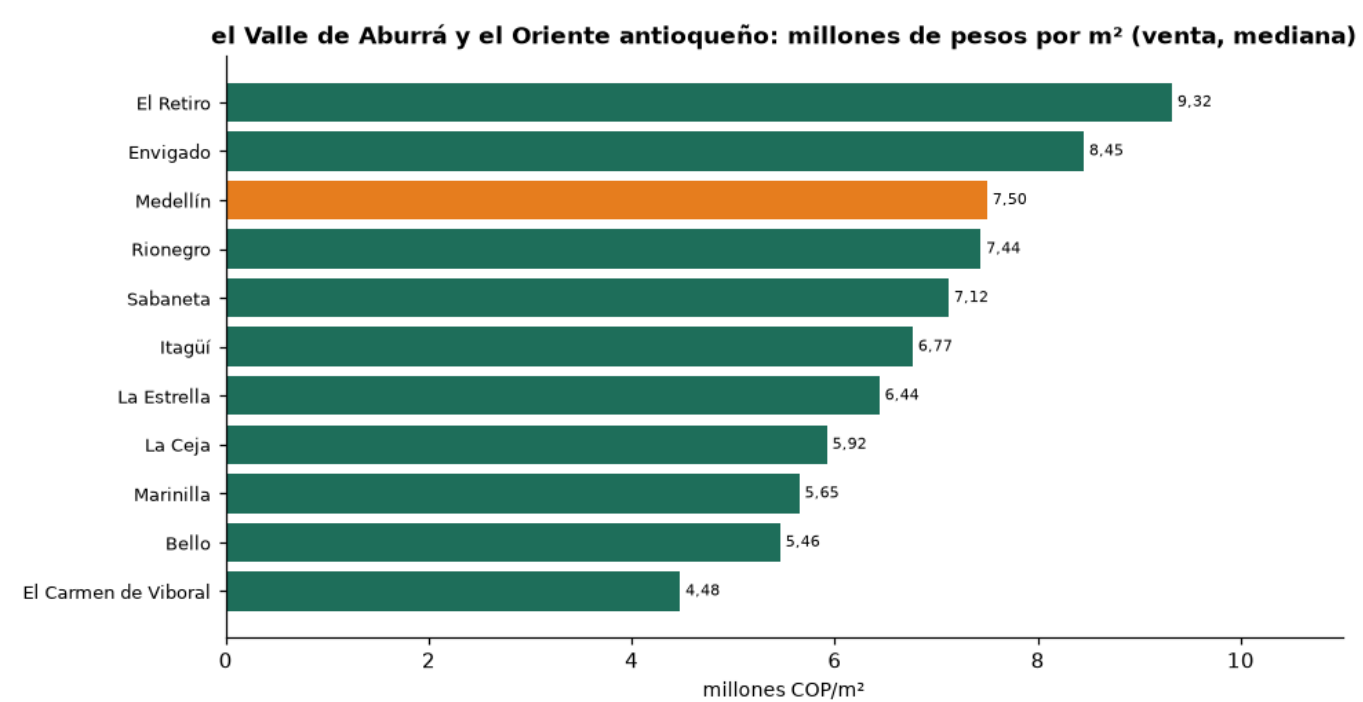
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Precio de la vivienda en el Valle de Aburrá y el Oriente antioqueño: Medellín y sus municipios vecinos (octubre 2026)

En el Valle de Aburrá y el Oriente antioqueño, el metro cuadrado de apartamento más caro se pide en El Retiro (9,32 millones de pesos) y el más barato en El Carmen de Viboral (4,48 millones de pesos). Medellín marca 7,50 millones de pesos por m² y un apartamento de 2 habitaciones se arrienda por 4.200.000 pesos al mes en la mediana.

Resumen: comparamos 53.370 avisos de apartamentos en 11 municipios.

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



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

Resumen

Indicador	Valor
Más caro (venta)	El Retiro: 9,32 millones de pesos/m²
Más barato (venta)	El Carmen de Viboral: 4,48 millones de pesos/m²
Medellín	7,50 millones de pesos/m²
Arriendo 2 hab. en Medellín	4.200.000 pesos

Municipios

Municipio	Venta: pesos por m²	Arriendo 2 hab.: canon mensual	Avisos (venta / arriendo 2 hab.)
El Retiro	9.321.839	4.300.000	618 / 346
Envigado	8.452.381	4.200.000	5.735 / 2.529

Municipio	Venta: pesos por m ²	Arriendo 2 hab.: canon mensual	Avisos (venta / arriendo 2 hab.)
Medellín	7.500.000	4.200.000	20.515 / 6.601
Rionegro	7.437.500	2.600.000	3.023 / 1.750
Sabaneta	7.121.212	2.900.000	4.375 / 1.301
Itagüí	6.766.968	2.500.000	2.012 / 295
La Estrella	6.438.356	2.400.000	561 / 252
La Ceja	5.922.147	2.500.000	312 / 159
Marinilla	5.649.750	1.700.000	164 / 56
Bello	5.461.538	1.800.000	2.319 / 306
El Carmen de Viboral	4.475.422	1.400.000	90 / 51

Medianas; — indica menos de 30 avisos.

Preguntas frecuentes

¿Cuál es el municipio más caro en el Valle de Aburrá y el Oriente antioqueño? El Retiro, con 9.321.839 pesos por m² en apartamentos en venta.

¿Es más barato vivir fuera de Medellín? En El Carmen de Viboral el m² se pide a 4.475.422 pesos, frente a 7.500.000 pesos en Medellín.

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. Los indicadores de amoblado, mascotas, conjunto cerrado, balcón y aviso directo del dueño solo existen en arriendo y vienen de los portales.
- **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). *Precio de la vivienda en el Valle de Aburrá y el Oriente antioqueño: Medellín y sus municipios vecinos (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).
<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/vivienda-area-metropolitana-medellin-municipios-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.