

Vivienda en Bucaramanga y su área metropolitana: precio por m², arriendo, habitaciones, estrato y administración (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-bucaramanga-area-metropolitana-venta-2026>

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

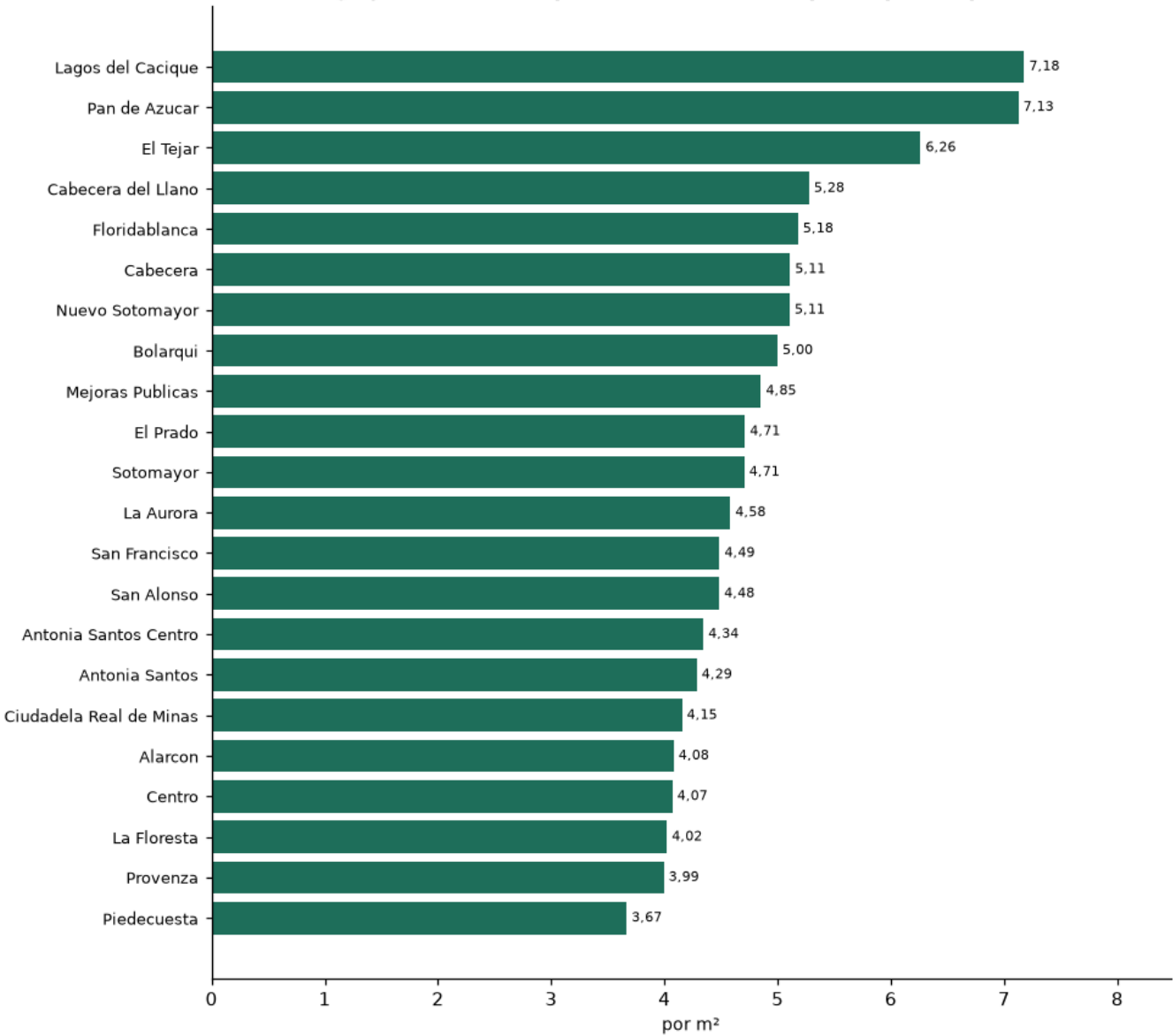
Vivienda en Bucaramanga y su área metropolitana: precio por m², arriendo, habitaciones, estrato y administración (octubre 2026)

El barrio con el metro cuadrado más caro de Bucaramanga y su área metropolitana es Lagos del Cacique, con 7,18 millones de pesos en la mediana de apartamentos en venta; el más barato de la muestra es Piedecuesta, con 3,67 millones de pesos. Un apartamento de 2 habitaciones se arrienda por 1,93 millones de pesos al mes en la mediana y se vende por 319 millones de pesos. La rentabilidad bruta implícita del arriendo es 7,4 % anual. La administración equivale al 17,9 % del canon (416.000 pesos al mes en la mediana).

Resumen: analizamos 4.578 avisos de apartamentos en Bucaramanga y su área metropolitana (3.706 en venta y 872 en arriendo).

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

Bucaramanga y su área metropolitana: millones de pesos por m² por barrio (venta)



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

Resumen

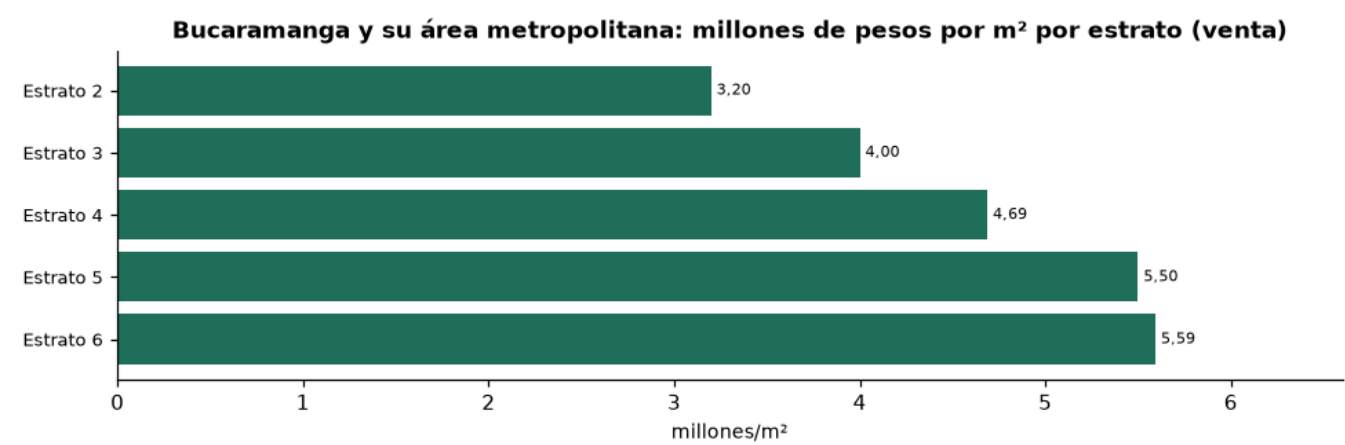
Indicador	Valor
Más caro (venta por m²)	Lagos del Cacique: 7,18 millones de pesos
Más barato (venta por m²)	Piedecuesta: 3,67 millones de pesos
Venta por m² (mediana)	4,76 millones de pesos
Arriendo 2 habitaciones	1,93 millones de pesos
Rentabilidad bruta implícita	7,4 %
Administración / canon (mediana)	17,9 %
Avisos	4.578

Barrios (30 avisos o más)

Barrio	Venta por m² (millones de pesos)	Arriendo mensual (millones de pesos)	Avisos (venta / arriendo)
Lagos del Cacique	7,18	—	30 / —

Barrio	Venta por m² (millones de pesos)	Arriendo mensual (millones de pesos)	Avisos (venta / arriendo)
Pan de Azucar	7,13	—	39 / —
El Tejar	6,26	—	79 / —
Cabecera del Llano	5,28	3,58	353 / 66
Floridablanca	5,18	2,40	927 / 367
Cabecera	5,11	—	31 / —
Nuevo Sotomayor	5,11	—	63 / —
Bolarqui	5,00	—	36 / —
Mejoras Publicas	4,85	—	94 / —
El Prado	4,71	—	53 / —
Sotomayor	4,71	—	213 / —
La Aurora	4,58	—	61 / —
San Francisco	4,49	—	99 / —
San Alonso	4,48	—	65 / —
Antonia Santos Centro	4,34	—	63 / —
Antonia Santos	4,29	—	41 / —
Ciudadela Real de Minas	4,15	—	64 / —
Alarcon	4,08	—	34 / —
Centro	4,07	—	41 / —
La Floresta	4,02	—	48 / —
Provenza	3,99	—	58 / —
Piedecuesta	3,67	1,30	248 / 68

Medianas de apartamentos; — indica menos de 30 avisos. El canon es mensual, sin administración ni gastos comunes.



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

Precio por número de habitaciones

Habitaciones	Precio de venta (mediana)	Arriendo mensual (mediana)	Avisos (venta / arriendo)
2	319 millones de pesos	1,93 millones de pesos	525 / 194
3 o más	440 millones de pesos	2,47 millones de pesos	3.148 / 665

Por estrato

Estrato	Venta por m ² (millones)	Arriendo mensual (millones)	Avisos (venta / arriendo)
2	3,20	1,10	46 / 39
3	4,00	1,40	667 / 164
4	4,69	2,29	1.558 / 320
5	5,50	2,85	771 / 234
6	5,59	3,50	537 / 100

Medianas; — indica menos de 30 avisos.

Preguntas frecuentes

¿Cuál es el barrio más caro de Bucaramanga y su área metropolitana? Lagos del Cacique, con 7,18 millones de pesos por m² en apartamentos en venta (octubre de 2026).

¿Dónde es más barato comprar apartamento en Bucaramanga y su área metropolitana? Entre los barrios con 30 avisos o más, en Piedecuesta: 3,67 millones de pesos por m².

¿Cuánto renta un apartamento en Bucaramanga y su área metropolitana? La rentabilidad bruta implícita es 7,4 % anual (arriendo por m² × 12 ÷ precio de venta por m²), antes de gastos.

¿Cuánto cuesta arrendar un apartamento de 2 habitaciones en Bucaramanga y su área metropolitana? 1,93 millones de pesos al mes en la mediana (octubre de 2026).

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. Administración ÷ canon con razones entre 1 % y 80 %.
- **Área:** Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta; los municipios distintos de Bucaramanga aparecen como una zona propia.
- **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). *Vivienda en Bucaramanga y su área metropolitana: precio por m², arriendo, habitaciones, estrato y administración (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/vivienda-bucaramanga-area-metropolitana-venta-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.