

Vivienda en Cali: 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-cali-venta-arriendo-rentabilidad-2026>

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

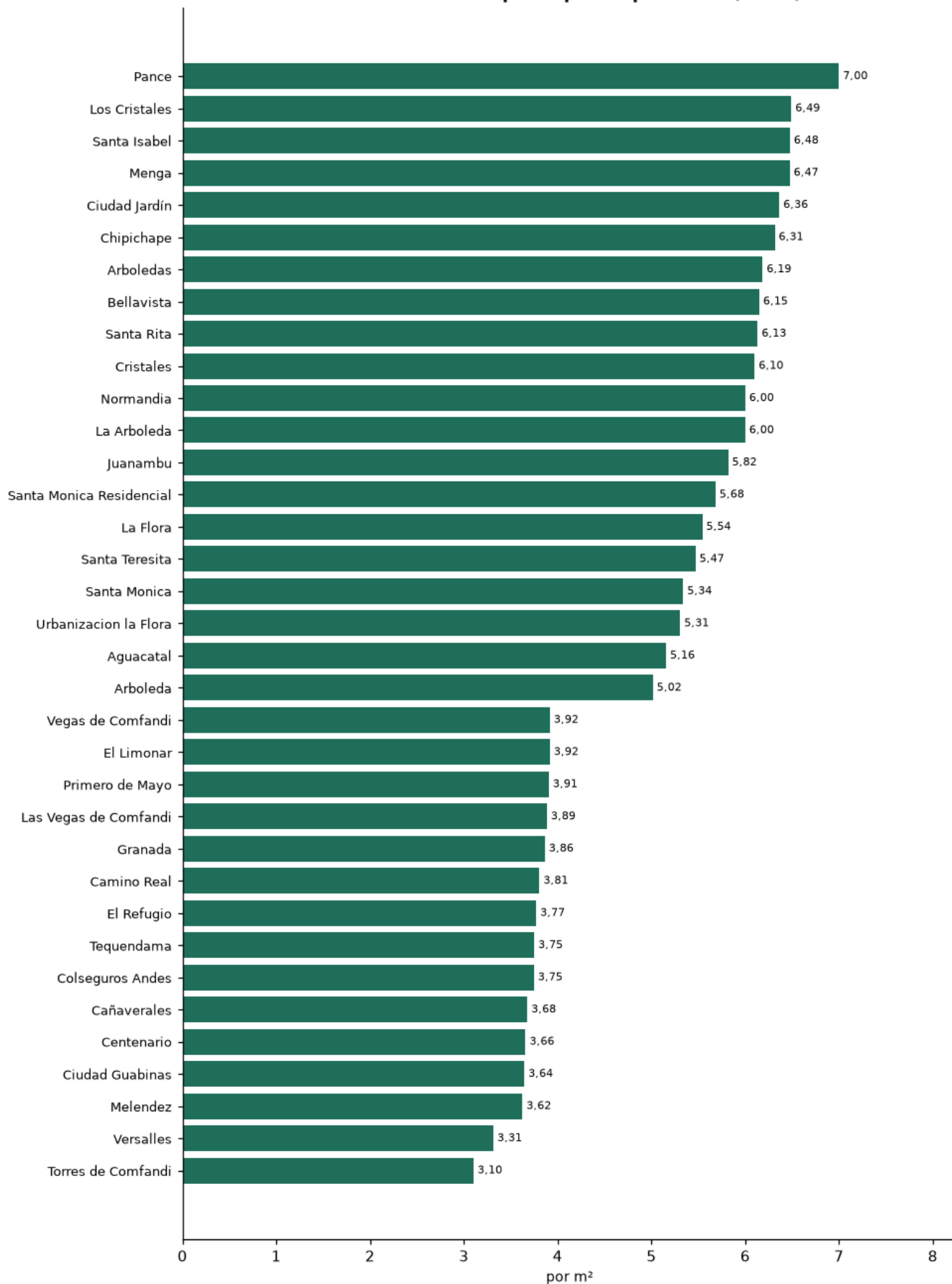
Vivienda en Cali: precio por m², arriendo, habitaciones, estrato y administración (octubre 2026)

El barrio con el metro cuadrado más caro de Cali es Pance, con 7,00 millones de pesos en la mediana de apartamentos en venta; el más barato de la muestra es Torres de Comfandi, con 3,10 millones de pesos. Un apartamento de 2 habitaciones se arrienda por 1,55 millones de pesos al mes en la mediana y se vende por 280 millones de pesos. La rentabilidad bruta implícita del arriendo es 7,7 % anual. La administración equivale al 17,3 % del canon (469.500 pesos al mes en la mediana).

Resumen: analizamos 11.119 avisos de apartamentos en Cali (9.505 en venta y 1.614 en arriendo).

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

Cali: millones de pesos por m² por barrio (venta)



Resumen

Indicador	Valor
Más caro (venta por m²)	Pance: 7,00 millones de pesos
Más barato (venta por m²)	Torres de Comfandi: 3,10 millones de pesos
Venta por m² (mediana)	4,65 millones de pesos
Arriendo 2 habitaciones	1,55 millones de pesos
Rentabilidad bruta implícita	7,7 %
Administración / canon (mediana)	17,3 %
Avisos	11.119

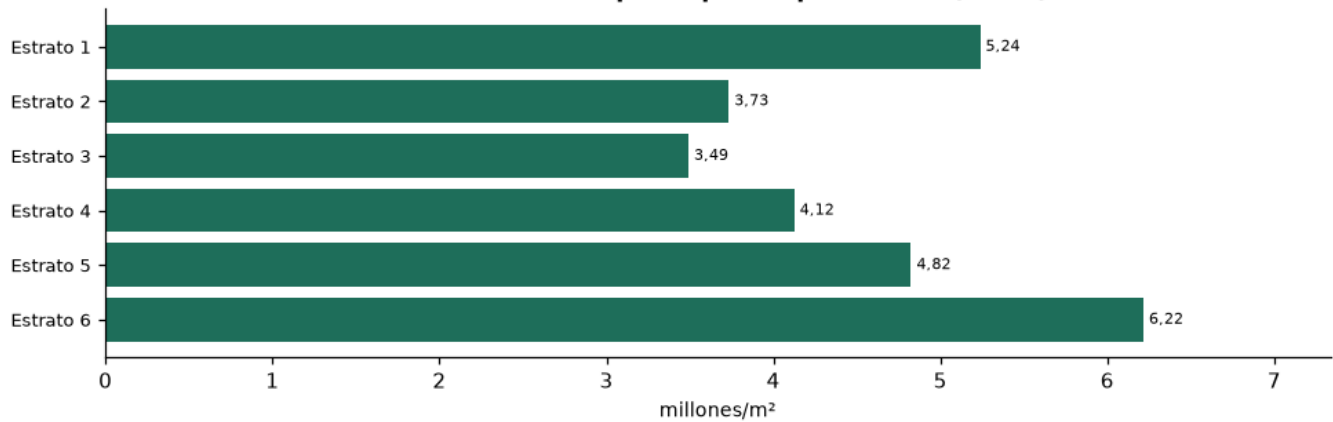
Barrios (30 avisos o más)

Barrio	Venta por m² (millones de pesos)	Arriendo mensual (millones de pesos)	Avisos (venta / arriendo)
Pance	7,00	5,30	483 / 92
Los Cristales	6,49	—	46 / —
Santa Isabel	6,48	—	92 / —
Menga	6,47	—	92 / —
Ciudad Jardín	6,36	4,50	397 / 56
Chipichape	6,31	—	63 / —
Arboledas	6,19	—	71 / —
Bellavista	6,15	5,40	223 / 46
Santa Rita	6,13	—	80 / —
Cristales	6,10	—	194 / —
Normandia	6,00	9,25	229 / 38
La Arboleda	6,00	—	79 / —
Juanambu	5,82	—	100 / —
Santa Monica Residencial	5,68	—	38 / —
La Flora	5,54	—	138 / —
Santa Teresita	5,47	7,50	364 / 63
Santa Monica	5,34	—	129 / —
Urbanizacion la Flora	5,31	—	74 / —
Aguacatal	5,16	—	125 / —
Arboleda	5,02	—	40 / —
Cuarto de Legua	4,95	—	44 / —
La Hacienda	4,92	—	102 / —
Cuarto de Legua - Guadalupe	4,87	—	44 / —
Multicentro	4,83	—	35 / —
San Fernando	4,76	—	31 / —
Valle del Lili	4,66	1,70	797 / 136
Valle de Lili	4,55	—	164 / —
El Ingenio	4,44	—	200 / —
El Peñon	4,43	—	46 / —
Bochalema	4,42	1,60	556 / 85
Ciudad Melendez	4,35	1,67	262 / 41

Barrio	Venta por m ² (millones de pesos)	Arriendo mensual (millones de pesos)	Avisos (venta / arriendo)
La Selva	4,34	—	55 / —
Prados del Norte	4,34	—	88 / —
Quintas de Don Simón	4,33	—	75 / —
San Fernando Viejo	4,25	—	30 / —
San Pedro	4,24	—	34 / —
Cachipay	4,17	1,48	94 / 32
Villa Fátima	4,17	—	41 / —
Hacienda Kachipay	4,15	—	61 / —
Caney	4,08	—	124 / —
Brisas de los Alamos	4,07	—	61 / —
Ciudad Capri	4,07	—	47 / —
Miraflores	4,06	—	37 / —
Kachipay	4,06	—	65 / —
Los Cambulos	4,04	—	32 / —
Ciudad 2000	4,03	—	40 / —
Ciudad Pacífica	4,02	—	141 / —
Ciudad Pacífica	4,00	—	89 / —
Santa Anita	3,98	—	76 / —
El Caney	3,98	—	37 / —
Nueva Tequendama	3,95	—	32 / —
Vegas de Comfandi	3,92	—	41 / —
El Limonar	3,92	—	63 / —
Primero de Mayo	3,91	—	51 / —
Las Vegas de Comfandi	3,89	—	46 / —
Granada	3,86	—	71 / —
Camino Real	3,81	—	41 / —
El Refugio	3,77	—	75 / —
Tequendama	3,75	—	32 / —
Colseguros Andes	3,75	—	32 / —
Cañaverales	3,68	—	50 / —
Centenario	3,66	—	57 / —
Ciudad Guabinas	3,64	—	38 / —
Melendez	3,62	—	54 / —
Versalles	3,31	—	85 / —
Torres de Comfandi	3,10	—	37 / —

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

Cali: millones de pesos por m² por estrato (venta)



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)
1	350 millones de pesos	2,20 millones de pesos	307 / 179
2	280 millones de pesos	1,55 millones de pesos	2.485 / 633
3 o más	500 millones de pesos	3,60 millones de pesos	6.694 / 800

Por estrato

Estrato	Venta por m² (millones)	Arriendo mensual (millones)	Avisos (venta / arriendo)
1	5,24	—	31 / —
2	3,73	—	86 / —
3	3,49	1,12	798 / 263
4	4,12	1,60	3.031 / 580
5	4,82	3,10	2.665 / 321
6	6,22	6,50	2.736 / 415

Medianas; — indica menos de 30 avisos.

Preguntas frecuentes

¿Cuál es el barrio más caro de Cali? Pance, con 7,00 millones de pesos por m² en apartamentos en venta (octubre de 2026).

¿Dónde es más barato comprar apartamento en Cali? Entre los barrios con 30 avisos o más, en Torres de Comfandi: 3,10 millones de pesos por m².

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

¿Cuánto cuesta arrendar un apartamento de 2 habitaciones en Cali? 1,55 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 %.
- **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 Cali: precio por m², arriendo, habitaciones, estrato y administración (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/vivienda-cali-venta-arriendo-rentabilidad-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.