

Vivienda en Cartagena: 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-cartagena-venta-arriendo-rentabilidad-2026>

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

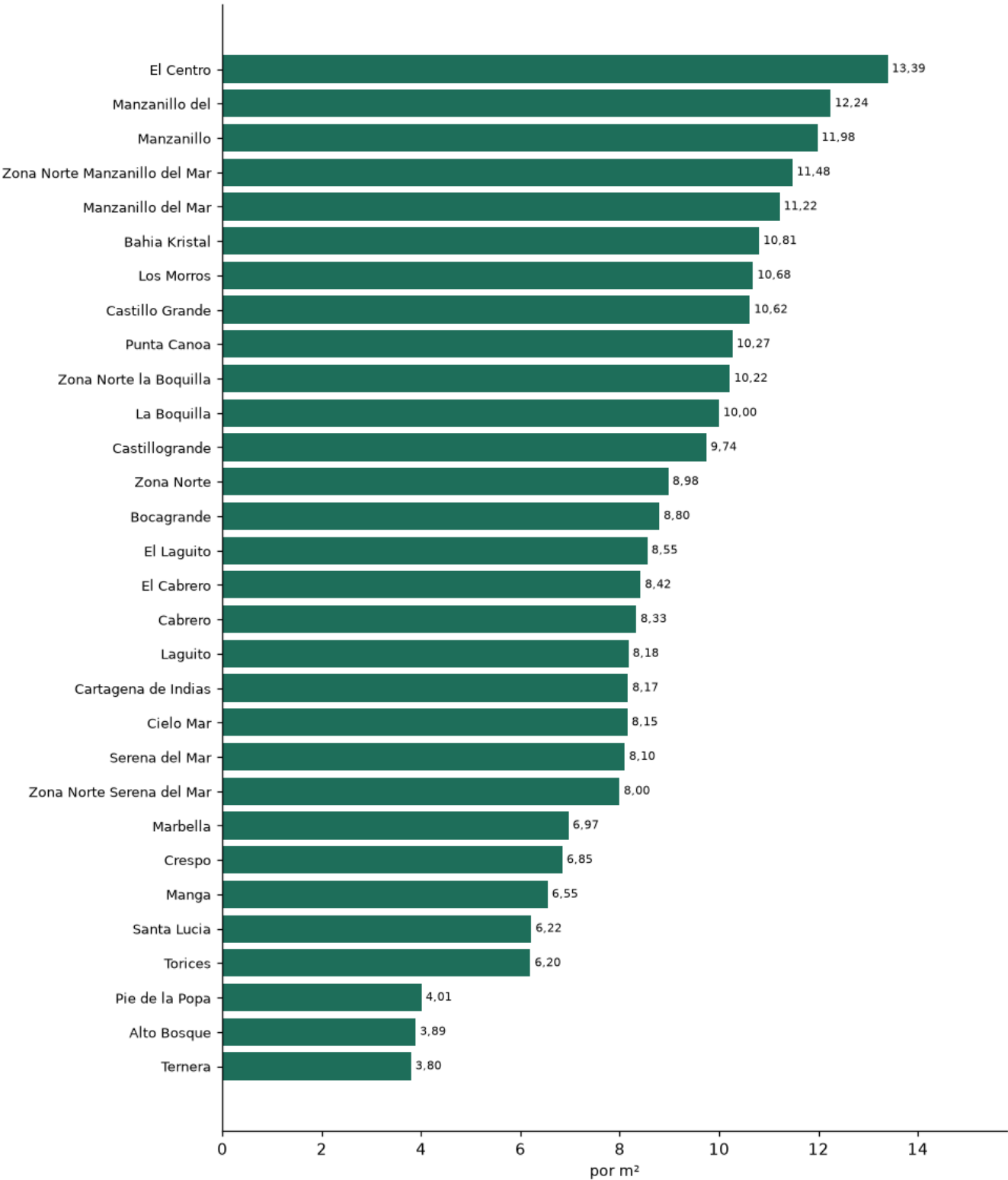
Vivienda en Cartagena: precio por m², arriendo, habitaciones, estrato y administración (octubre 2026)

El barrio con el metro cuadrado más caro de Cartagena es El Centro, con 13,39 millones de pesos en la mediana de apartamentos en venta; el más barato de la muestra es Ternera, con 3,80 millones de pesos. Un apartamento de 2 habitaciones se arrienda por 3,40 millones de pesos al mes en la mediana y se vende por 750 millones de pesos. La rentabilidad bruta implícita del arriendo es 6,7 % anual. La administración equivale al 16,2 % del canon (647.000 pesos al mes en la mediana).

Resumen: analizamos 8.161 avisos de apartamentos en Cartagena (6.126 en venta y 2.035 en arriendo).

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

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



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

Resumen

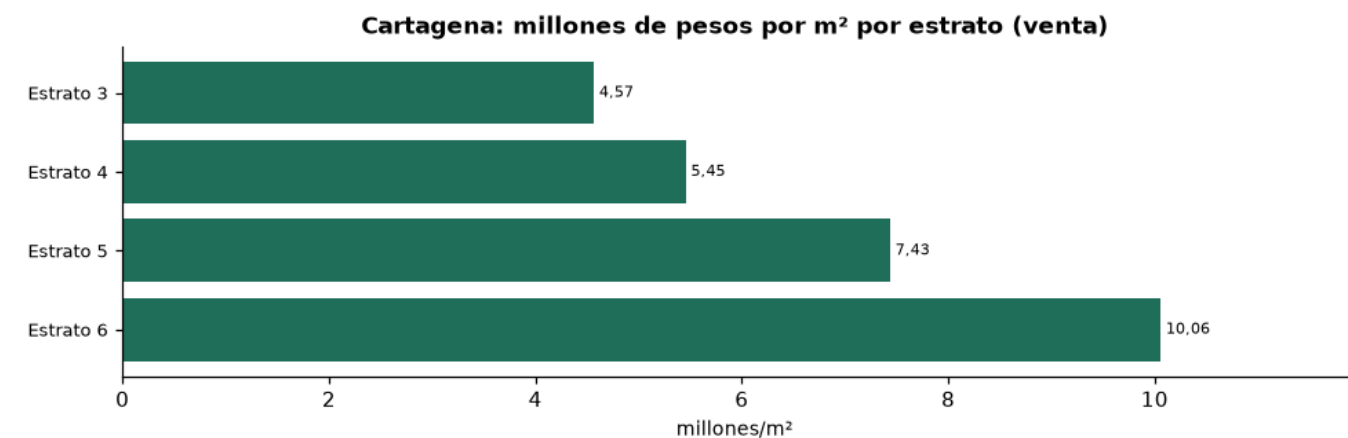
Indicador	Valor
Más caro (venta por m²)	El Centro: 13,39 millones de pesos
Más barato (venta por m²)	Ternera: 3,80 millones de pesos
Venta por m² (mediana)	7,86 millones de pesos

Indicador	Valor
Arriendo 2 habitaciones	3,40 millones de pesos
Rentabilidad bruta implícita	6,7 %
Administración / canon (mediana)	16,2 %
Avisos	8.161

Barrios (30 avisos o más)

Barrio	Venta por m ² (millones de pesos)	Arriendo mensual (millones de pesos)	Avisos (venta / arriendo)
El Centro	13,39	—	33 / —
Manzanillo del	12,24	—	31 / —
Manzanillo	11,98	2,85	124 / 65
Zona Norte Manzanillo del Mar	11,48	—	32 / —
Manzanillo del Mar	11,22	2,70	69 / 56
Bahia Kristal	10,81	—	34 / —
Los Morros	10,68	—	31 / —
Castillo Grande	10,62	—	44 / —
Punta Canoa	10,27	—	30 / —
Zona Norte la Boquilla	10,22	—	32 / —
La Boquilla	10,00	4,50	384 / 153
Castillogrande	9,74	7,50	265 / 76
Zona Norte	8,98	3,79	122 / 36
Bocagrande	8,80	5,00	686 / 188
El Laguito	8,55	—	267 / —
El Cabrero	8,42	4,00	117 / 75
Cabrero	8,33	4,40	50 / 38
Laguito	8,18	—	32 / —
Cartagena de Indias	8,17	3,50	288 / 36
Cielo Mar	8,15	4,80	148 / 49
Serena del Mar	8,10	3,17	517 / 356
Zona Norte Serena del Mar	8,00	—	62 / —
Marbella	6,97	3,80	176 / 100
Crespo	6,85	4,00	280 / 115
Manga	6,55	5,00	393 / 161
Santa Lucia	6,22	—	32 / —
Torices	6,20	2,60	110 / 52
Pie de la Popa	4,01	—	102 / —
Alto Bosque	3,89	—	35 / —
Tenera	3,80	—	40 / —

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)
1	670 millones de pesos	3,00 millones de pesos	910 / 318
2	750 millones de pesos	3,40 millones de pesos	2.412 / 983
3 o más	898 millones de pesos	4,80 millones de pesos	2.786 / 731

Por estrato

Estrato	Venta por m² (millones)	Arriendo mensual (millones)	Avisos (venta / arriendo)
3	4,57	2,00	475 / 226
4	5,45	2,78	783 / 387
5	7,43	4,00	1.874 / 801
6	10,06	5,50	2.477 / 608

Medianas; — indica menos de 30 avisos.

Preguntas frecuentes

¿Cuál es el barrio más caro de Cartagena? El Centro, con 13,39 millones de pesos por m² en apartamentos en venta (octubre de 2026).

¿Dónde es más barato comprar apartamento en Cartagena? Entre los barrios con 30 avisos o más, en Ternera: 3,80 millones de pesos por m².

¿Cuánto renta un apartamento en Cartagena? La rentabilidad bruta implícita es 6,7 % anual (arriendo por m² × 12 ÷ precio de venta por m²), antes de gastos.

¿Cuánto cuesta arrendar un apartamento de 2 habitaciones en Cartagena? 3,40 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 Cartagena: precio por m², arriendo, habitaciones, estrato y administración (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).
<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/vivienda-cartagena-venta-arriendo-rentabilidad-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.