

Vivienda en Medellín: 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-medellin-por-comuna-venta-arriendo-estrato-2026>

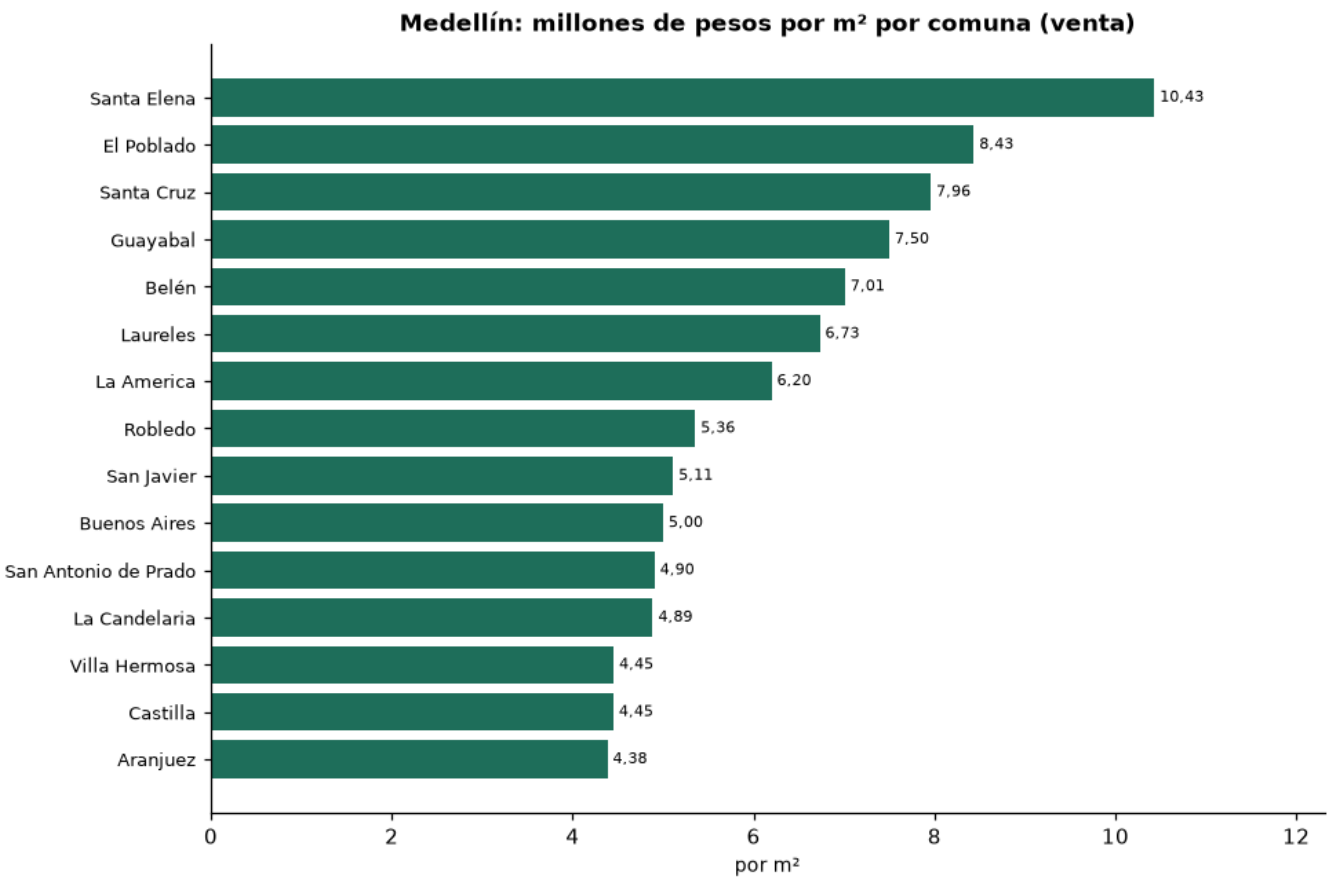
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

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

La comuna con el metro cuadrado más caro de Medellín es Santa Elena, con 10,43 millones de pesos en la mediana de apartamentos en venta; la más barata de la muestra es Aranjuez, con 4,38 millones de pesos. Un apartamento de 2 habitaciones se arrienda por 4,20 millones de pesos al mes en la mediana y se vende por 720 millones de pesos. La rentabilidad bruta implícita del arriendo es 7,9 % anual. La administración equivale al 11,2 % del canon (700.000 pesos al mes en la mediana).

Resumen: analizamos 41.420 avisos de apartamentos en Medellín (20.940 en venta y 20.480 en arriendo).

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

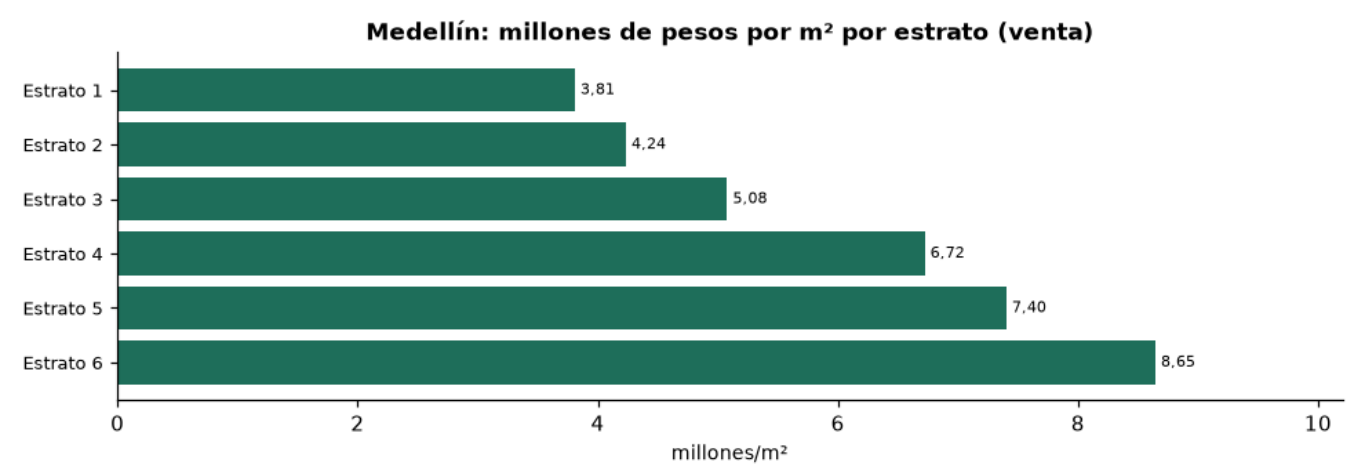
Indicador	Valor
Más cara (venta por m²)	Santa Elena: 10,43 millones de pesos
Más barata (venta por m²)	Aranjuez: 4,38 millones de pesos
Venta por m² (mediana)	7,50 millones de pesos

Indicador	Valor
Arriendo 2 habitaciones	4,20 millones de pesos
Rentabilidad bruta implícita	7,9 %
Administración / canon (mediana)	11,2 %
Avisos	41.420

Comunas (30 avisos o más)

Comuna	Venta por m ² (millones de pesos)	Arriendo mensual (millones de pesos)	Avisos (venta / arriendo)
Santa Elena	10,43	4,35	362 / 315
El Poblado	8,43	6,00	7.478 / 9.835
Santa Cruz	7,96	4,60	89 / 70
Guayabal	7,50	3,25	182 / 184
Belén	7,01	3,20	1.181 / 898
Laureles	6,73	3,90	3.006 / 2.337
La America	6,20	2,70	1.045 / 886
Robledo	5,36	2,20	512 / 464
San Javier	5,11	2,20	97 / 67
Buenos Aires	5,00	1,73	215 / 166
San Antonio de Prado	4,90	1,50	130 / 78
La Candelaria	4,89	2,60	688 / 493
Villa Hermosa	4,45	1,80	90 / 49
Castilla	4,45	—	44 / —
Aranjuez	4,38	1,60	49 / 33

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	630 millones de pesos	3,85 millones de pesos	1.137 / 1.849
2	720 millones de pesos	4,20 millones de pesos	4.659 / 6.601

Habitaciones	Precio de venta (mediana)	Arriendo mensual (mediana)	Avisos (venta / arriendo)
3 o más	890 millones de pesos	5,50 millones de pesos	15.088 / 11.945

Por estrato

Estrato	Venta por m² (millones)	Arriendo mensual (millones)	Avisos (venta / arriendo)
1	3,81	—	40 / —
2	4,24	1,45	188 / 158
3	5,08	2,00	1.665 / 1.432
4	6,72	3,00	3.589 / 3.024
5	7,40	4,30	5.813 / 5.324
6	8,65	6,40	8.337 / 10.414

Medianas; — indica menos de 30 avisos.

Preguntas frecuentes

¿Cuál es la comuna más cara de Medellín? Santa Elena, con 10,43 millones de pesos por m² en apartamentos en venta (octubre de 2026).

¿Dónde es más barato comprar apartamento en Medellín? Entre las comunas con 30 avisos o más, en Aranjuez: 4,38 millones de pesos por m².

¿Cuánto renta un apartamento en Medellín? La rentabilidad bruta implícita es 7,9 % anual (arriendo por m² $\times$ 12 $\div$ precio de venta por m²), antes de gastos.

¿Cuánto cuesta arrendar un apartamento de 2 habitaciones en Medellín? 4,20 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 $\div$ canon con razones entre 1 % y 80 %.
- **Comunas:** cruce del barrio del aviso con la tabla barrio-comuna de Aptología (co_barrio_localidad). El corregimiento de Santa Elena incluye sectores como Las Palmas, El Tesoro y Mirador del Poblado, lo que explica su precio alto. Algunos nombres de barrio se repiten en varias comunas o se usan con poca precisión en los avisos, así que las comunas con pocos avisos (como Santa Cruz) deben leerse con cautela.

- **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 Medellín: precio por m², arriendo, habitaciones, estrato y administración (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).

<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/vivienda-medellin-por-comuna-venta-arriendo-estrato-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.