

Vivienda en Sabaneta: 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-sabaneta-venta-arriendo-rentabilidad-2026>

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

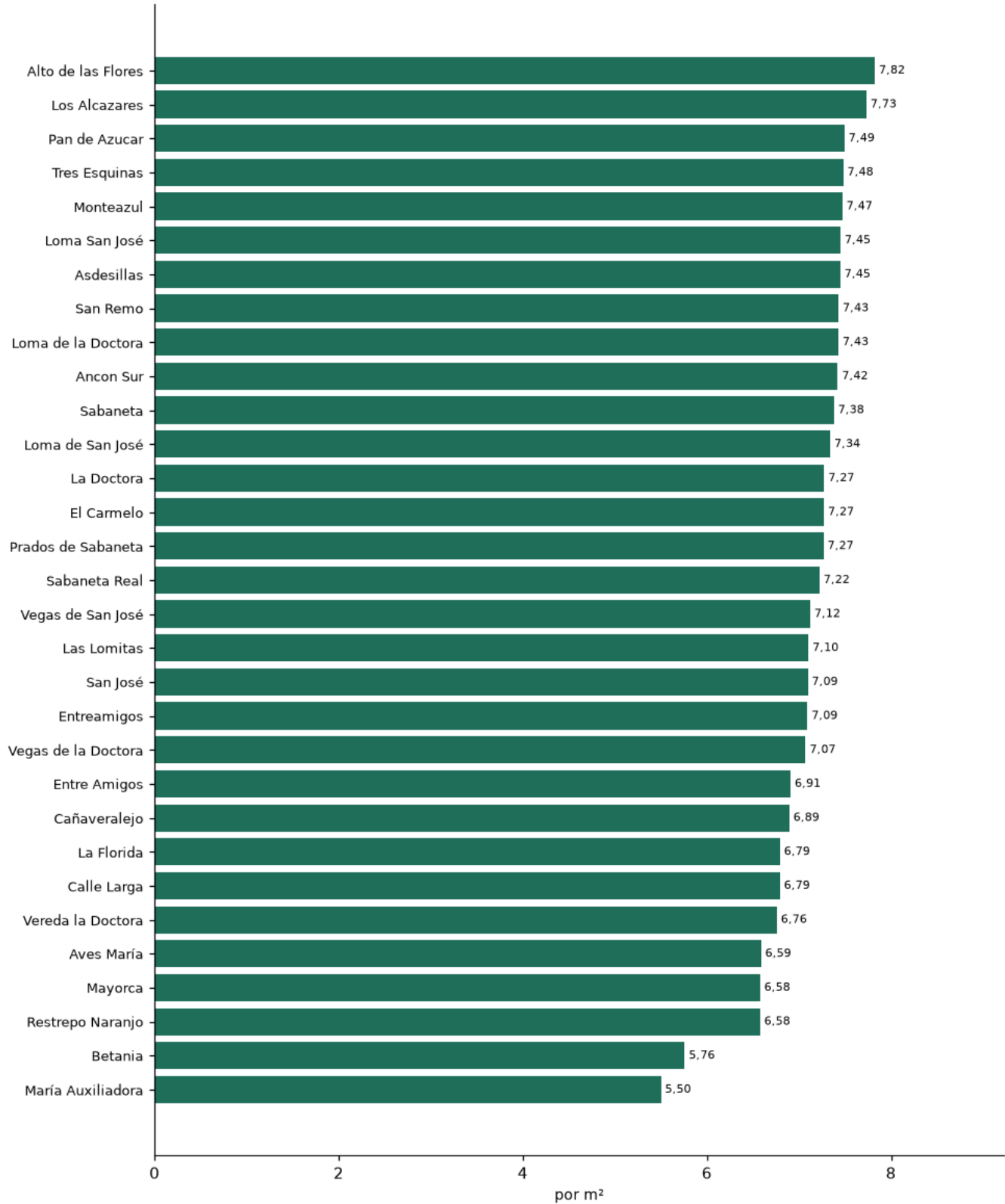
Vivienda en Sabaneta: precio por m², arriendo, habitaciones, estrato y administración (octubre 2026)

El barrio con el metro cuadrado más caro de Sabaneta es Alto de las Flores, con 7,82 millones de pesos en la mediana de apartamentos en venta; el más barato de la muestra es María Auxiliadora, con 5,50 millones de pesos. Un apartamento de 2 habitaciones se arrienda por 2,90 millones de pesos al mes en la mediana y se vende por 511 millones de pesos. La rentabilidad bruta implícita del arriendo es 6,9 % anual. La administración equivale al 11,5 % del canon (380.000 pesos al mes en la mediana).

Resumen: analizamos 8.283 avisos de apartamentos en Sabaneta (4.393 en venta y 3.890 en arriendo).

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

Sabaneta: 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)	Alto de las Flores: 7,82 millones de pesos
Más barato (venta por m²)	María Auxiliadora: 5,50 millones de pesos

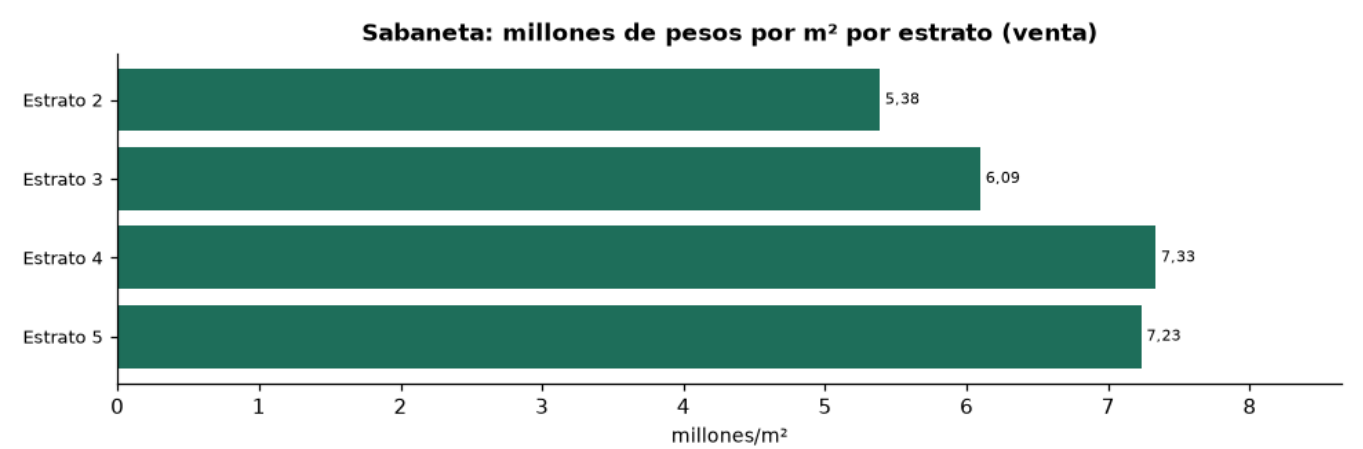
Indicador	Valor
Venta por m ² (mediana)	7,12 millones de pesos
Arriendo 2 habitaciones	2,90 millones de pesos
Rentabilidad bruta implícita	6,9 %
Administración / canon (mediana)	11,5 %
Avisos	8.283

Barrios (30 avisos o más)

Barrio	Venta por m ² (millones de pesos)	Arriendo mensual (millones de pesos)	Avisos (venta / arriendo)
Alto de las Flores	7,82	—	38 / —
Los Alcazares	7,73	2,95	45 / 46
Pan de Azucar	7,49	3,10	183 / 132
Tres Esquinas	7,48	2,95	84 / 55
Monteazul	7,47	3,05	122 / 175
Loma San José	7,45	3,10	63 / 37
Asdesillas	7,45	3,10	64 / 49
San Remo	7,43	3,30	86 / 41
Loma de la Doctora	7,43	3,10	97 / 107
Ancon Sur	7,42	—	34 / —
Sabaneta	7,38	3,66	258 / 347
Loma de San José	7,34	3,00	130 / 71
La Doctora	7,27	2,95	302 / 169
El Carmelo	7,27	3,00	52 / 35
Prados de Sabaneta	7,27	3,10	56 / 130
Sabaneta Real	7,22	3,00	81 / 44
Vegas de San José	7,12	3,30	32 / 40
Las Lomitas	7,10	3,40	505 / 345
San José	7,09	3,10	338 / 231
Entreamigos	7,09	2,87	136 / 148
Vegas de la Doctora	7,07	3,65	67 / 107
Entre Amigos	6,91	2,85	38 / 46
Cañaveralejo	6,89	2,90	98 / 97
La Florida	6,79	2,90	61 / 83
Calle Larga	6,79	2,70	132 / 103
Vereda la Doctora	6,76	2,88	33 / 42
Aves María	6,59	3,50	312 / 217
Mayorca	6,58	3,20	73 / 149
Restrepo Naranjo	6,58	—	32 / —
Betania	5,76	—	48 / —
María Auxiliadora	5,50	2,00	127 / 96
Aldea Verde	—	2,88	— / 34
Holanda	—	2,70	— / 35
La Barquereña	—	3,55	— / 40
Santa Ana	—	2,40	— / 38

Barrio	Venta por m² (millones de pesos)	Arriendo mensual (millones de pesos)	Avisos (venta / arriendo)
Vereda Pan de Azúcar	—	3,20	— / 37
Vereda San José	—	3,10	— / 51

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	388 millones de pesos	2,50 millones de pesos	108 / 121
2	511 millones de pesos	2,90 millones de pesos	1.392 / 1.301
3 o más	580 millones de pesos	3,30 millones de pesos	2.891 / 2.462

Por estrato

Estrato	Venta por m² (millones)	Arriendo mensual (millones)	Avisos (venta / arriendo)
2	5,38	2,05	153 / 83
3	6,09	2,37	702 / 576
4	7,33	3,20	3.025 / 2.990
5	7,23	3,50	268 / 203

Medianas; — indica menos de 30 avisos.

Preguntas frecuentes

¿Cuál es el barrio más caro de Sabaneta? Alto de las Flores, con 7,82 millones de pesos por m² en apartamentos en venta (octubre de 2026).

¿Dónde es más barato comprar apartamento en Sabaneta? Entre los barrios con 30 avisos o más, en María Auxiliadora: 5,50 millones de pesos por m².

¿Cuánto renta un apartamento en Sabaneta? La rentabilidad bruta implícita es 6,9 % anual (arriendo por m² × 12 ÷ precio de venta por m²), antes de gastos.

¿Cuánto cuesta arrendar un apartamento de 2 habitaciones en Sabaneta? 2,90 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 Sabaneta: precio por m², arriendo, habitaciones, estrato y administración (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).
<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/vivienda-sabaneta-venta-arriendo-rentabilidad-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.