

Vivienda en Santa Marta: 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-santa-marta-venta-arriendo-rentabilidad-2026>

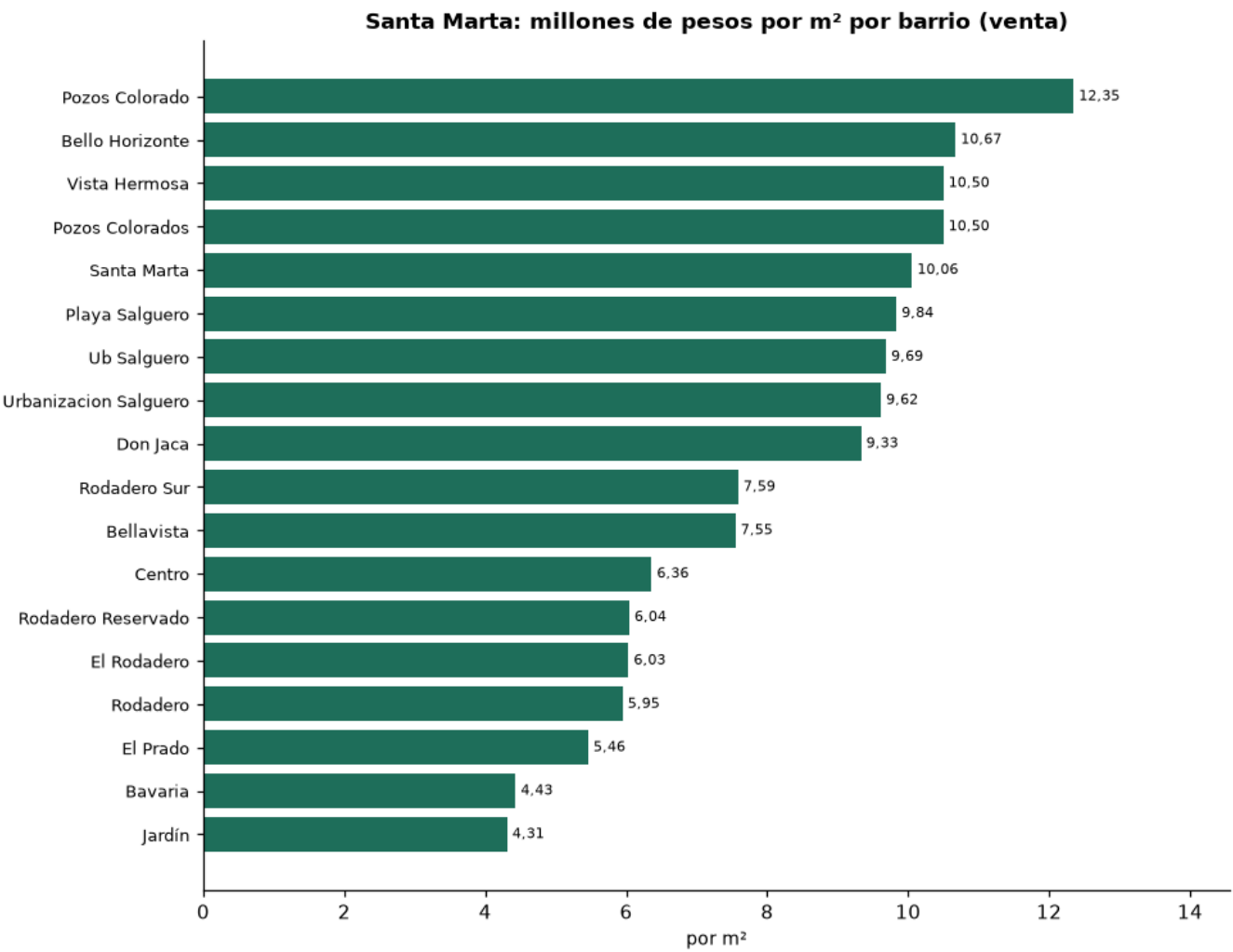
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

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

El barrio con el metro cuadrado más caro de Santa Marta es Pozos Colorado, con 12,35 millones de pesos en la mediana de apartamentos en venta; el más barato de la muestra es Jardín, con 4,31 millones de pesos. Un apartamento de 2 habitaciones se arrienda por 3,50 millones de pesos al mes en la mediana y se vende por 700 millones de pesos. La rentabilidad bruta implícita del arriendo es 6,2 % anual. La administración equivale al 17,0 % del canon (553.000 pesos al mes en la mediana).

Resumen: analizamos 4.606 avisos de apartamentos en Santa Marta (3.920 en venta y 686 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.

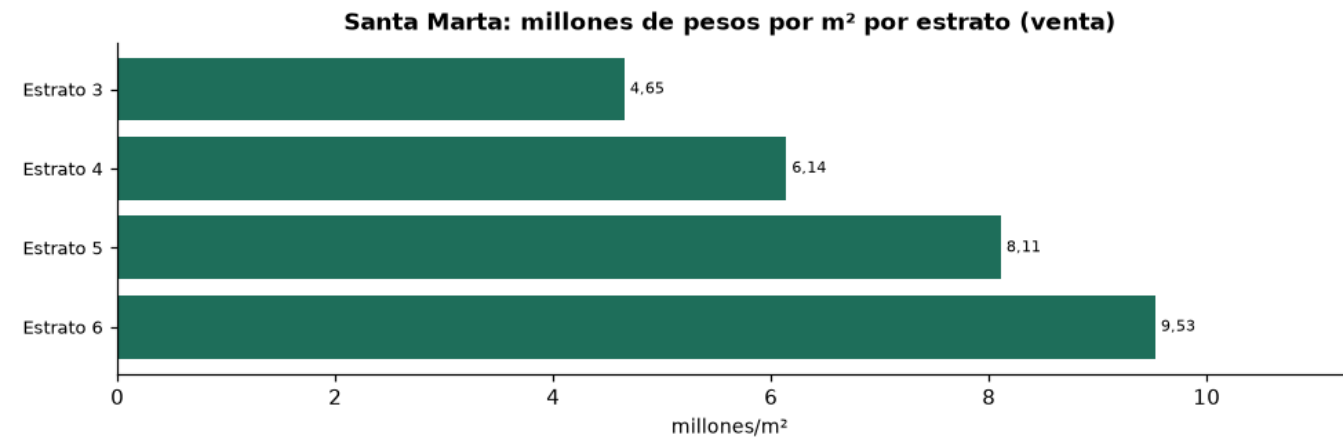
Resumen

Indicador	Valor
Más caro (venta por m²)	Pozos Colorado: 12,35 millones de pesos
Más barato (venta por m²)	Jardín: 4,31 millones de pesos
Venta por m² (mediana)	8,72 millones de pesos
Arriendo 2 habitaciones	3,50 millones de pesos
Rentabilidad bruta implícita	6,2 %
Administración / canon (mediana)	17,0 %
Avisos	4.606

Barrios (30 avisos o más)

Barrio	Venta por m² (millones de pesos)	Arriendo mensual (millones de pesos)	Avisos (venta / arriendo)
Pozos Colorado	12,35	—	39 / —
Bello Horizonte	10,67	4,50	439 / 73
Vista Hermosa	10,50	—	36 / —
Pozos Colorados	10,50	3,00	498 / 89
Santa Marta	10,06	—	30 / —
Playa Salguero	9,84	3,50	293 / 39
Ub Salguero	9,69	—	101 / —
Urbanizacion Salguero	9,62	3,48	157 / 34
Don Jaca	9,33	—	87 / —
Rodadero Sur	7,59	3,50	252 / 49
Bellavista	7,55	—	106 / —
Centro	6,36	—	54 / —
Rodadero Reservado	6,04	—	53 / —
El Rodadero	6,03	—	55 / —
Rodadero	5,95	2,40	405 / 49
El Prado	5,46	—	36 / —
Bavaria	4,43	—	141 / —
Jardín	4,31	—	30 / —

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



Precio por número de habitaciones

Habitaciones	Precio de venta (mediana)	Arriendo mensual (mediana)	Avisos (venta / arriendo)
1	450 millones de pesos	2,60 millones de pesos	1.088 / 219
2	700 millones de pesos	3,50 millones de pesos	1.409 / 268
3 o más	760 millones de pesos	4,17 millones de pesos	1.410 / 192

Por estrato

Estrato	Venta por m² (millones)	Arriendo mensual (millones)	Avisos (venta / arriendo)
3	4,65	1,70	216 / 66
4	6,14	2,42	489 / 132
5	8,11	2,80	710 / 113
6	9,53	3,95	2.243 / 365

Medianas; — indica menos de 30 avisos.

Preguntas frecuentes

¿Cuál es el barrio más caro de Santa Marta? Pozos Colorado, con 12,35 millones de pesos por m² en apartamentos en venta (octubre de 2026).

¿Dónde es más barato comprar apartamento en Santa Marta? Entre los barrios con 30 avisos o más, en Jardín: 4,31 millones de pesos por m².

¿Cuánto renta un apartamento en Santa Marta? La rentabilidad bruta implícita es 6,2 % anual ($\text{arriendo por m}^2 \times 12 \div \text{precio de venta por m}^2$), antes de gastos.

¿Cuánto cuesta arrendar un apartamento de 2 habitaciones en Santa Marta? 3,50 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 Santa Marta: precio por m², arriendo, habitaciones, estrato y administración (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).

<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/vivienda-santa-marta-venta-arriendo-rentabilidad-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.