



Arrendar en la ciudad o en el municipio vecino: Bogotá frente a Chía, Soacha, Mosquera y Madrid, y Medellín frente a Rionegro

Arriendo pedido de apartamentos por número de alcobas en la ciudad y en municipios cercanos (5 de octubre de 2026)

Autor: Daniel Mauricio Pinzón Pineda

Afiliación: Aptología, Medellín, Colombia

Fecha: 2026-10 (octubre de 2026) · **Datos:** fecha declarada por la API 5 de octubre de 2026; descarga del 8 de octubre de 2026

Fuente: API abierta de Aptología (/hoy, /barrios) · <https://www.aptologia.com/datos-abiertos>

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

Resumen

Este informe compara el arriendo pedido de apartamentos en Bogotá con el de cuatro municipios de la Sabana (Chía, Soacha, Mosquera y Madrid) y en Medellín con el de Rionegro, con datos de la API abierta de Aptología fechados el 5 de octubre de 2026. Como la proporción de apartamentos de 3 o más alcobas va de 31% a 80% según el lugar, la comparación se hace por número de alcobas, con al menos 20 avisos por tamaño. La mediana de 2 alcobas es \$2.500.000 en Bogotá, \$800.000 en Soacha, \$1.250.000 en Mosquera, \$1.200.000 en Madrid y \$1.550.000 en Chía; en Medellín es \$3.850.000 y en Rionegro \$2.500.000. Para no comparar solo contra la mediana de toda la capital, se agregan las etiquetas de 7 localidades periféricas de Bogotá. Se incluyen también las medianas de venta. Los municipios tienen muestras pequeñas (Mosquera: 134 avisos) y la cifra no incluye el costo del transporte. Son precios pedidos, no contratos. Datos abiertos (CC BY 4.0).

Palabras clave: arriendo; municipios vecinos; área metropolitana; Sabana de Bogotá; Chía; Soacha; Mosquera; Madrid; Rionegro; Bogotá; Medellín; Aptología

Abstract

This report compares asking rents for apartments in Bogotá with four Sabana municipalities (Chía, Soacha, Mosquera and Madrid), and in Medellín with Rionegro, using data from Aptología's open API dated 2026-10-05. Because the share of apartments with 3+ bedrooms ranges from 31% to 80% across places, the comparison is made by number of bedrooms, with at least 20 listings per size. The 2-bedroom median is COP 2,500,000 in Bogotá, COP 800,000 in Soacha, COP 1,250,000 in Mosquera, COP 1,200,000 in Madrid and COP 1,550,000 in Chía; it is COP 3,850,000 in Medellín and COP 2,500,000 in Rionegro. To avoid comparing only against the capital's overall figure, labels for 7 outlying Bogotá districts are added. Sale medians are also included. Municipal samples are small (Mosquera: 134 listings) and the figures exclude commuting costs. They are asking prices, not contracts. Open data (CC BY 4.0).

Keywords: rental housing; metropolitan area; suburbs; asking rents; Colombia

Introducción

Aptología es un servicio colombiano que acelera el proceso de encontrar apartamento en Colombia: cada día reúne los avisos vivos de portales e inmobiliarias, sin contar dos veces el mismo aviso, y descarta lo que ya no está publicado. Con ese índice publica agregados por ciudad y por barrio en una API abierta, sin llave y bajo licencia CC BY 4.0 (aptologia.com/datos-abiertos). Este informe se construye únicamente con respuestas de esa API, guardadas tal como llegaron junto con el script que produce cada cifra.

Mudarse al municipio vecino es una de las salidas más comunes cuando el arriendo de la ciudad no alcanza. Este informe pone lado a lado lo que se pide por apartamentos comparables en Bogotá y en cuatro municipios de la Sabana con datos en la API, y en Medellín y Rionegro. No mide el costo del transporte ni el tiempo de viaje, que son parte de la decisión.

Datos y metodología

- Fuente: API abierta de Aptología (<https://www.aptologia.com/api/abierta>), endpoints /hoy (arriendo y venta) y /barrios (arriendo, solo para las localidades de Bogotá). Las respuestas se descargaron el 8 de octubre de 2026 en peticiones secuenciales y se guardan crudas, con su huella sha256, en la carpeta _src/api_2026-10-08 del depósito.
- Fecha de los datos: los endpoints agregados declaran fecha **2026-10-05** (5 de octubre de 2026) aunque se consultaron tres días después; esa es la fecha de corte de este informe.
- Universo: avisos de apartamentos vivos en el índice de Aptología (filtro por defecto de la API). Son **avisos**, no viviendas ni contratos: un mismo apartamento publicado en varios portales puede contar más de una vez, y la cobertura de portales varía por ciudad. Ningún conteo de este informe es el tamaño del mercado de una ciudad.
- Precio: es el precio **pedido** en el aviso, no el pactado, y no incluye la administración salvo que el aviso la sume.
- Cifras calculadas: todo lo que no viene literalmente en una respuesta de la API (diferencias, razones, porcentajes, medianas entre barrios) está marcado como «calc.» en tablas y figuras y se obtiene con operaciones simples sobre esas respuestas.
- Comparación por tamaño: la mediana general de un municipio con más apartamentos de 3 alcobas no es comparable con la de una ciudad con muchos de 1. Por eso la comparación principal es por número de alcobas (1, 2 y «3 o más»), con al menos 20 avisos en cada grupo; si no, se deja en blanco.
- Diferencias (calculadas) = mediana del municipio ÷ mediana de la ciudad – 1, del mismo tamaño.
- Localidades de Bogotá: en /barrios hay avisos cuya etiqueta es el nombre de una localidad completa (Suba, Usaquén, Engativá, Fontibón, Kennedy, Bosa, Ciudad Bolívar, Usme). Se usan solo como referencia de zonas periféricas del norte, occidente y sur: cubren solo los avisos que declaran la localidad y no un barrio, no toda la localidad.
- Qué es cada «ciudad»: la que asignan los portales. En la API, Medellín incluye etiquetas de municipios del área metropolitana (Envigado, Sabaneta, Bello, Itagüí) y Rionegro, de otros municipios del Oriente antioqueño (La Ceja, El Retiro).

Resultados

La tabla 1 reúne las cifras. Los municipios tienen mucho menos avisos que la ciudad (Bogotá: 86.200; Mosquera: 134) y una mezcla de tamaños distinta: los apartamentos de 3 o más alcobas son el 33% de los avisos con alcobas declaradas en Bogotá, el 31% en Chía, el 55% en Soacha y el 80% en Madrid; en Medellín, el 55%, y en Rionegro, el 35%. Por eso las medianas generales exageran o esconden diferencias.



Lugar	Avisos	% 3+ alc. (calc.)	Mediana general	Mediana 1 alc.	Mediana 2 alc.	Mediana 3+ alc.	2 alc. vs ciudad (calc.)	3+ alc. vs ciudad (calc.)	Venta mediana
Bogotá (ciudad)	86.200	33%	2,8	2,2	2,5	6,6	—	—	460
Chía	2.947	31%	1,7	1,6	1,55	2,35	−38%	−64%	345
Soacha	1.993	55%	0,8	0,6	0,8	0,8	−68%	−88%	155
Mosquera	134	69%	1,5	—	1,25	1,6	−50%	−76%	264
Madrid	595	80%	1,1	—	1,2	1,1	−52%	−83%	205
Medellín (ciudad)	144.045	55%	4,1	3,2	3,85	4,55	—	—	660
Rionegro	14.873	35%	2,5	2,6	2,5	2,7	−35%	−41%	530

Tabla 1. Arriendo pedido de apartamentos (millones de pesos al mes) según /hoy y mediana del precio de venta pedido (millones de pesos). «% 3+ alc.»: avisos de 3 o más alcobas sobre los que declaran alcobas. «vs ciudad»: diferencia frente a Bogotá (municipios de la Sabana) o Medellín (Rionegro), mismo tamaño. «—»: menos de 20 avisos o mediana no publicada. Fuente: API abierta de Aptología, datos con fecha 5 de octubre de 2026 (descarga del 8 de octubre de 2026); cálculos propios.

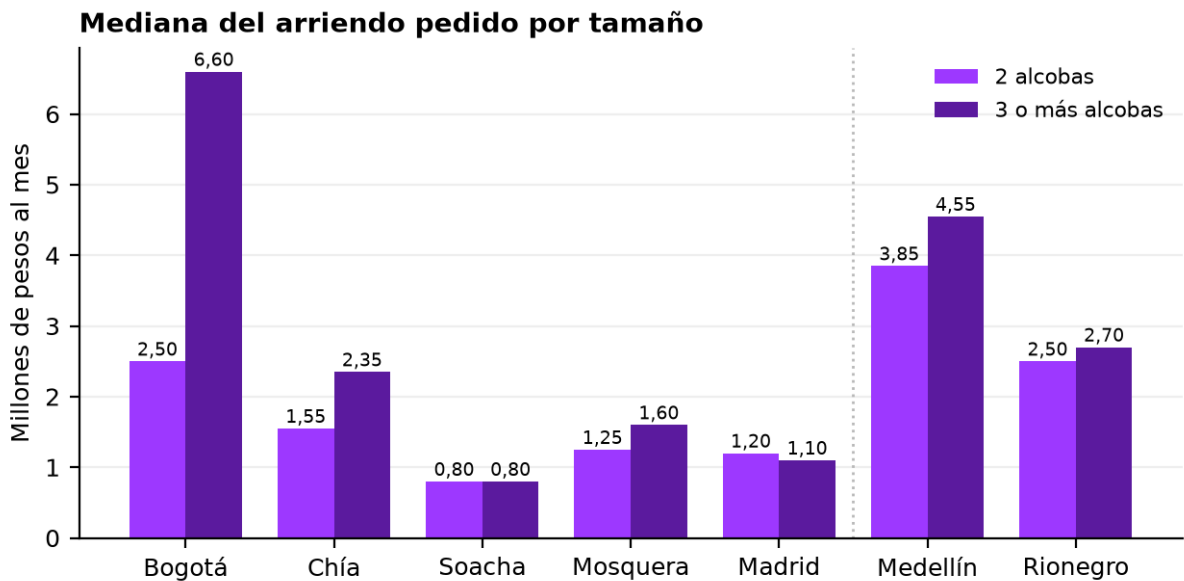


Figura 1. Medianas de 2 y de 3 o más alcobas según /hoy. A la izquierda de la línea punteada, Bogotá y municipios de la Sabana; a la derecha, Medellín y Rionegro. Fuente: API abierta de Aptología, datos con fecha 5 de octubre de 2026 (descarga del 8 de octubre de 2026); cálculos propios.

Con 2 alcobas, Soacha pide 68% menos que Bogotá, Mosquera 50% menos, Madrid 52% menos y Chía 38% menos (calculado). Con 3 o más alcobas la distancia crece (Bogotá: \$6.600.000; Soacha: \$800.000), pero esa categoría es abierta y puede reunir apartamentos de tamaños muy distintos en cada lugar, así que es la comparación menos fiable. Rionegro pide 35% menos que Medellín en 2 alcobas.

Frente a las zonas periféricas de Bogotá

Comparar con la mediana de toda Bogotá favorece a los municipios, porque la capital incluye barrios muy caros. La tabla 2 agrega las etiquetas de 7 localidades del norte, occidente y sur, que son una referencia más cercana a lo que compete con la Sabana.

Localidad (etiqueta)	Zona	Avisos	Mediana general	Mediana 2 alc.	Mediana 3+ alc.	2 alc. vs Bogotá (calc.)
Suba	norte	2.053	2,39	1,9	4,2	-24%
Usaquén	norte	4.720	4	3,51	7,5	+40%
Engativá	occidente	848	1,7	1,5	2	-40%
Fontibón	occidente	2.019	1,78	1,5	2,2	-40%
Kennedy	occidente	551	1,71	1,7	2,32	-32%
Bosa	sur	184	0,85	0,88	0,8	-65%
Ciudad Bolívar	sur	163	1,2	1,2	—	-52%

Tabla 2. Avisos de Bogotá cuya etiqueta es el nombre de la localidad (no cubren toda la localidad). Millones de pesos al mes. Se omite Usme: su mediana de 2 alcobas (\$3.670.000) supera en más de 50% a la de 3 o más (\$1.300.000) y su P75 es \$5.000.000, señal de etiquetas mezcladas que estos datos no permiten depurar (sus cifras quedan en el CSV). Fuente: API abierta de Aptología, datos con fecha 5 de octubre de 2026 (descarga del 8 de octubre de 2026); cálculos propios.

Entre esas etiquetas, la mediana de 2 alcobas más baja es la de Bosa (\$880.000), frente a \$800.000 en Soacha y \$1.250.000 en Mosquera.

Limitaciones

- No incluye transporte, tiempo de viaje ni diferencias de servicios; un arriendo más bajo puede compensarse con más gasto en movilidad.
- Muestras pequeñas en los municipios: Mosquera tiene 134 avisos de arriendo y Madrid 595; sus medianas pueden moverse bastante de un día a otro.
- «Ciudad» y «municipio» son los que asignan los portales: la Medellín de la API incluye etiquetas del área metropolitana y Rionegro, de otros municipios del Oriente.
- Las etiquetas de localidad de Bogotá cubren solo los avisos que declaran la localidad sin barrio; no representan toda la localidad.
- Precio pedido, no pactado; sin administración salvo que el aviso la sume. Son avisos, no apartamentos, y los conteos no son el tamaño del mercado.
- La categoría «3 o más» es abierta; foto de un día (datos del 5 de octubre de 2026).

Conclusiones

- Con 2 alcobas, los cuatro municipios de la Sabana piden menos que la mediana de Bogotá (\$2.500.000): de \$800.000 a \$1.550.000.
- La ventaja se achica frente a las zonas periféricas de Bogotá: la etiqueta Bosa pide \$880.000 por 2 alcobas.
- Rionegro pide \$2.500.000 por 2 alcobas, frente a \$3.850.000 en Medellín.
- Comparar medianas generales engaña porque la mezcla de tamaños cambia mucho de un lugar a otro; hay que comparar por tamaño.



Disponibilidad de datos

Todos los datos de este informe son abiertos bajo licencia CC BY 4.0 y se pueden descargar sin registro:

- Página canónica (datos abiertos de Aptología): <https://www.aptologia.com/datos-abiertos>. Precios de arriendo por ciudad: Bogotá, Chía, Soacha, Mosquera, Madrid, Medellín, Rionegro.
- API abierta (JSON, sin llave): <https://www.aptologia.com/api/abierta>. Especificación OpenAPI: <https://www.aptologia.com/api/abierta/openapi.json>. Endpoints usados: /hoy, /barrios.
- Respuestas crudas usadas en este informe (descargadas el 8 de octubre de 2026, con sha256 en manifest.json): carpeta _src/api_2026-10-08. Tablas del informe en el paquete de datos (estudios/ciudad_vs_municipio_vecino.csv).
- Paquete de datos con DOI de Aptología (precios de arriendo por barrio):
 - Zenodo: <https://doi.org/10.5281/zenodo.23225397>
 - figshare: <https://doi.org/10.6084/m9.figshare.34200483>
 - OSF: <https://doi.org/10.17605/OSF.IO/GU4WE>

Las cifras marcadas como calculadas se obtienen con operaciones simples sobre las respuestas de la API; el resto se copia tal como la publica la API. El script que genera este informe (build_informes_api.py, con api_datos.py) acompaña el depósito.

Cómo citar

Este informe:

Pinzón Pineda, D. M. (2026). Arrendar en la ciudad o en el municipio vecino: Bogotá frente a Chía, Soacha, Mosquera y Madrid, y Medellín frente a Rionegro [Informe técnico]. Aptología, Medellín, Colombia. <https://www.aptologia.com/datos-abiertos>

Si citas la versión depositada en Zenodo, figshare u OSF, agrega el DOI que asigna el repositorio.

Datos:

Aptología (2026). API abierta de datos de arriendo y venta, datos del 2026-10-05. <https://www.aptologia.com/datos-abiertos>

Paquete de datos:

Aptología (2026). Precios de arriendo por barrio en Colombia [Conjunto de datos]. Zenodo. <https://doi.org/10.5281/zenodo.23225397>

BibTeX:

```
@techreport{pinzon2026_ciudad_vs_municipio_vecino,  
  author = {Pinzón Pineda, Daniel Mauricio},  
  title = {Arrendar en la ciudad o en el municipio vecino: Bogotá frente a Chía, Soacha, Mosquera y Madrid, y Medellín  
frente a Rionegro},  
  institution = {Aptología},  
  address = {Medellín, Colombia},  
  year = {2026},  
  month = {oct},  
  type = {Informe técnico},  
  url = {https://www.aptologia.com/datos-abiertos},  
  note = {Licencia CC BY 4.0. Datos de la API abierta de Aptología del 2026-10-05}  
}
```

