



Cuánto cuesta cada alcoba de más en el arriendo de apartamentos en Colombia

Diferencia entre las medianas de arriendo pedido de 1, 2 y 3 o más alcobas, por ciudad y dentro de cada barrio (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 mide cuánto sube el arriendo pedido de un apartamento al pasar de 1 a 2 alcobas y de 2 a 3 o más, con datos de la API abierta de Aptología fechados el 5 de octubre de 2026. Primero compara las medianas de toda la ciudad, que mezclan ubicaciones: en 5 de las 15 ciudades con muestra suficiente la mediana de 2 alcobas es menor que la de 1, y en Cali los avisos de 1 alcoba están más concentrados en barrios caros que los de 2. Luego compara dentro de cada barrio, con al menos 20 avisos de cada tamaño y etiquetas depuradas, lo que aísla mejor el efecto de la alcoba. Dentro del barrio, pasar de 1 a 2 alcobas sube la mediana (mediana entre barrios, calculada) \$1.365.000 en Bogotá (61 barrios) y \$700.000 en Medellín (97); pasar de 2 a 3 o más, \$2.150.000 y \$500.000. La categoría «3 o más» es abierta y ninguna cifra controla área, estrato o estado. Son precios pedidos, no contratos. Datos abiertos (CC BY 4.0).

Palabras clave: arriendo; alcobas; habitaciones; tamaño del apartamento; precios de arriendo; barrios; mercado inmobiliario; Colombia; Bogotá; Medellín; Aptología

Abstract

This report measures how much the asking rent of an apartment rises from 1 to 2 bedrooms and from 2 to 3 or more, using data from Aptología's open API dated 2026-10-05. It first compares city-wide medians, which mix locations: in 5 of the 15 cities with enough listings the 2-bedroom median is lower than the 1-bedroom median, and in Cali 1-bedroom listings are more concentrated in expensive neighbourhoods than 2-bedroom ones. It then compares within each neighbourhood, with at least 20 listings of each size and cleaned labels, which better isolates the bedroom effect. Within a neighbourhood, going from 1 to 2 bedrooms raises the median (median across neighbourhoods, calculated) by COP 1,365,000 in Bogotá (61 neighbourhoods) and COP 700,000 in Medellín (97); going from 2 to 3 or more, by COP 2,150,000 and COP 500,000. The «3 or more» category is open-ended and no figure controls for floor area, socioeconomic stratum or condition. Figures are asking prices, not contracts. Open data (CC BY 4.0).

Keywords: rental housing; bedrooms; asking rents; apartment size; 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](https://www.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.

Al buscar arriendo, la alcoba extra es una de las decisiones que más mueve el presupuesto: para un estudio en casa, un hijo o un compañero de apartamento. La API de Aptología publica, por ciudad y por barrio, la mediana del arriendo pedido según el número de alcobas. Este informe calcula cuánto cuesta cada alcoba de más y muestra por qué la comparación de toda la ciudad engaña.

Datos y metodología

- Fuente: API abierta de Aptología (<https://www.aptologia.com/api/abierta>), endpoints /hoy y /barrios (operacion=arriendo). 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.
- Umbral de muestra: la API solo publica barrios con al menos 15 avisos (es el mínimo que aparece en todas las respuestas). Este informe exige además **al menos 30 avisos** para que un barrio entre en un ranking, y **al menos 20 avisos del tamaño comparado** cuando usa medianas por número de alcobas.
- Limpieza de etiquetas: el barrio es el texto que trae el aviso. Se excluyen, con reglas mecánicas, las etiquetas que son texto del aviso y no un lugar («arriendo-en-...», «a-s-d», «otros»), zonas genéricas («norte», «occidente»), el nombre de la ciudad, el nombre de otro municipio («envigado» dentro de Medellín) y las que nombran una localidad de Bogotá, una comuna de Medellín o una localidad de Barranquilla completa («chapinero», «el-poblado»), porque no son comparables con un barrio. Las variantes de escritura del mismo nombre («el-chico» y «chico», «la-cabrera-bogota» y «la-cabrera») no se pueden sumar sin los avisos individuales: se conserva la de más avisos y las demás se excluyen. La decisión de cada etiqueta está en barrios_api_etiquetas_limpieza.csv.
- Tamaños: la API agrupa los avisos en 1, 2 y «3 o más» alcobas; la última categoría es abierta (incluye apartamentos de 4 y 5 alcobas), así que el salto de 2 a «3 o más» no es exactamente el de una alcoba.
- Costo de la alcoba (calculado) = mediana del tamaño mayor – mediana del tamaño menor, en pesos y en porcentaje. Se calcula solo si cada tamaño tiene al menos 20 avisos.
- Dentro del barrio: se calcula la diferencia en cada barrio y se resume con la mediana entre barrios de la ciudad (calculada). Se muestran ciudades con al menos 10 barrios comparables.
- Algunos avisos no declaran alcobas; por eso los tres grupos suman menos que el total de la ciudad (columna «sin dato» de la tabla 1).



Resultados

Medianas de toda la ciudad

La tabla 1 muestra la mediana por tamaño de cada ciudad. El resultado no es una escalera limpia: en Bogotá la de 1 alcoba es \$2.200.000 y la de 2, \$2.500.000, apenas \$300.000 más, mientras que la de 3 o más salta a \$6.600.000. En Cali la de 2 alcobas (\$1.400.000) es menor que la de 1 (\$1.500.000). Parte de la explicación es la mezcla de ubicaciones: en Cali, el 62% de los avisos de 1 alcoba con barrio publicado está en barrios cuya mediana general supera la de la ciudad, frente al 43% de los de 2 alcobas (calculado con las etiquetas depuradas de /barrios). En Bogotá esa medida simple no muestra diferencia (43% frente a 45%), así que la brecha pequeña entre 1 y 2 alcobas de toda la ciudad queda sin explicar con estos datos. En cualquier caso, la mediana por tamaño de toda la ciudad no aísla el efecto de la alcoba.

Ciudad	Avisos	Sin dato (calc.)	1 alc. (avisos)	Mediana 1 alc.	2 alc. (avisos)	Mediana 2 alc.	3+ alc. (avisos)	Mediana 3+ alc.	1→2 (calc.)	2→3+ (calc.)
Medellín	144.045	12.349	17.384	3,2	41.235	3,85	73.077	4,55	+20%	+18%
Bogotá	86.200	15.392	25.406	2,2	22.002	2,5	23.400	6,6	+14%	+164%
Cali	17.593	2.574	3.361	1,5	5.942	1,4	5.716	2,55	-7%	+82%
Rionegro	14.873	1.524	1.279	2,6	7.368	2,5	4.702	2,7	-4%	+8%
Barranquilla	8.015	207	1.227	2,12	2.715	2,2	3.866	3,25	+4%	+48%
Bucaramanga	7.026	533	740	1,3	1.528	1,57	4.225	2,2	+20%	+40%
Cúcuta	4.337	595	342	0,9	1.027	1,05	2.373	1,4	+17%	+33%
Cartagena	3.590	252	530	3	1.571	3,3	1.237	4,8	+10%	+45%
Chía	2.947	209	646	1,6	1.238	1,55	854	2,35	-3%	+52%
Pereira	2.094	14	353	2	648	2,75	1.079	3,26	+38%	+19%
Soacha	1.993	282	33	0,6	737	0,8	941	0,8	+33%	0%
Manizales	1.538	228	282	1,3	542	1,6	486	2,7	+23%	+69%
Ibagué	683	62	47	1,2	196	0,98	378	1,29	-18%	+32%
Madrid	595	4	15	—	102	1,2	474	1,1	—	-8%
Villavicencio	489	95	40	1	152	1,3	202	1,7	+30%	+31%
Neiva	460	51	48	1,5	92	1,2	269	1,59	-20%	+32%
Mosquera	134	2	2	—	39	1,25	91	1,6	—	+28%

Tabla 1. Medianas del arriendo pedido por tamaño en toda la ciudad (/hoy; millones de pesos al mes) y diferencia porcentual entre tamaños (calculada). «—»: la API no publica la mediana o el grupo tiene menos de 20 avisos. Fuente: API abierta de Aptología, datos con fecha 5 de octubre de 2026 (descarga del 8 de octubre de 2026); cálculos propios.

Dentro de cada barrio

Comparar dentro del mismo barrio quita buena parte del efecto de la ubicación. La tabla 2 resume, para las ciudades con 10 barrios comparables o más, la mediana entre barrios de la diferencia de precio y cuántos barrios muestran el tamaño mayor más barato.

Ciudad	Barrios 1→2	1→2 (calc.)	1→2 % (calc.)	Barrios con 2 < 1	Barrios 2→3+	2→3+ (calc.)	2→3+ % (calc.)	Barrios con 3+ < 2
Medellín	97	\$700.000	+25%	5	184	\$500.000	+18%	14
Bogotá	61	\$1.365.000	+48%	2	65	\$2.150.000	+53%	1
Cali	20	\$325.000	+25%	5	28	\$475.000	+27%	4
Barranquilla	15	\$396.373	+17%	1	26	\$772.656	+31%	0
Rionegro	8	—	—	—	21	\$300.000	+12%	0
Bucaramanga	6	—	—	—	13	\$544.000	+31%	0
Cartagena	7	—	—	—	11	\$1.517.000	+37%	1

Tabla 2. Diferencia de la mediana del arriendo pedido entre tamaños dentro del mismo barrio: mediana entre los barrios comparables de la ciudad (calculada), en pesos al mes y en porcentaje. Barrio comparable: al menos 20 avisos de cada tamaño. «—»: menos de 10 barrios comparables. Fuente: API abierta de Aptología, datos con fecha 5 de octubre de 2026 (descarga del 8 de octubre de 2026); cálculos propios.



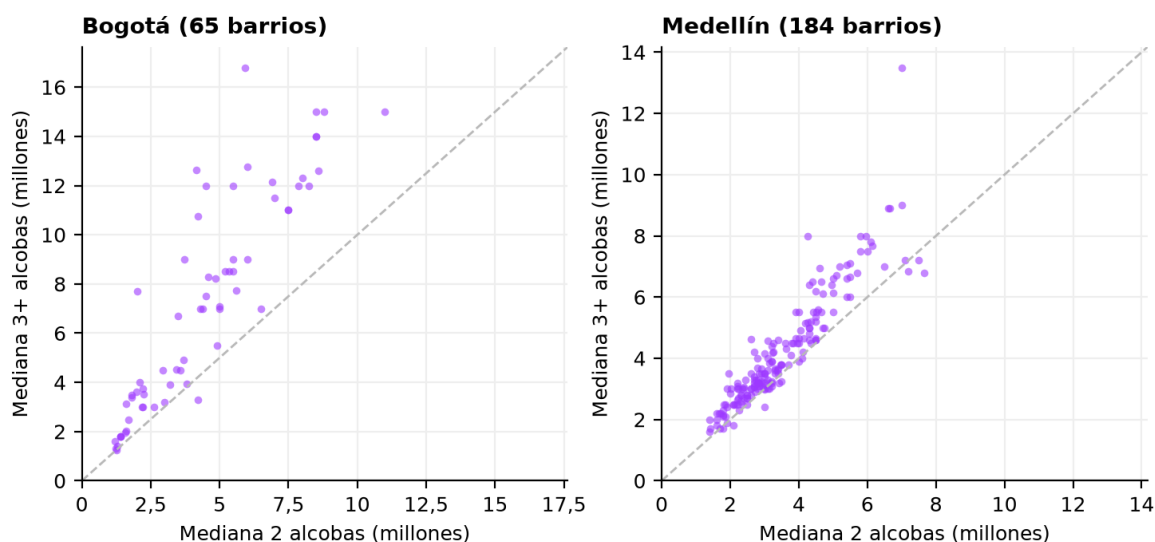


Figura 1. Cada punto es un barrio: mediana de 2 alcobas (eje horizontal) frente a mediana de 3 o más alcobas (eje vertical). Sobre la diagonal, el apartamento más grande pide más. Fuente: API abierta de Aptología, datos con fecha 5 de octubre de 2026 (descarga del 8 de octubre de 2026); cálculos propios.

Dentro del barrio la escalera aparece con claridad. En Bogotá, pasar de 1 a 2 alcobas sube la mediana en \$1.365.000 (+48%) en el barrio típico de los 61 comparables, frente a \$300.000 en la comparación de toda la ciudad; pasar de 2 a 3 o más la sube en \$2.150.000 (+53%). En Medellín los saltos son \$700.000 (+25%) y \$500.000 (+18%). Aun dentro del barrio hay casos en que el tamaño mayor pide menos (columnas «Barrios con...»), señal de que el número de alcobas no lo explica todo.

Limitaciones

- Ninguna cifra controla área, estrato, piso, antigüedad ni estado: dos apartamentos de 2 alcobas pueden ser muy distintos.
- La categoría «3 o más» es abierta; el salto de 2 a 3+ incluye apartamentos de 4 y 5 alcobas y no es el costo de una sola alcoba.
- Dentro del barrio la comparación usa barrios con al menos 20 avisos de cada tamaño; los barrios pequeños quedan fuera y las ciudades con pocos barrios comparables solo tienen la cifra de toda la ciudad, que mezcla ubicaciones.
- Precio pedido, no pactado; sin administración salvo que el aviso la sume. Son avisos, no apartamentos: un inmueble publicado en varios portales pesa más.
- Foto de un día (datos del 5 de octubre de 2026).

Conclusiones

- Las medianas de toda la ciudad no sirven para medir la alcoba extra: en 5 de 15 ciudades la de 2 alcobas es menor que la de 1. Frente a la comparación dentro del barrio, subestiman el costo de la segunda alcoba en 4 de las 4 ciudades con datos de barrio y exageran el salto a 3 o más alcobas en 5 de 7 (Medellín, Bogotá, Cali, Barranquilla y Bucaramanga).
- Dentro del mismo barrio, la segunda alcoba cuesta en la mediana \$1.365.000 más al mes en Bogotá y \$700.000 en Medellín (calculado).
- Pasar de 2 a 3 o más alcobas suma \$2.150.000 en Bogotá y \$500.000 en Medellín en el barrio típico (calculado).
- Para presupuestar, la cifra útil es la del barrio donde se busca; el CSV trae la diferencia de cada barrio comparable.

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: [Medellín](#), [Bogotá](#), [Cali](#), [Rionegro](#), [Barranquilla](#), [Bucaramanga](#), [Cúcuta](#), [Cartagena](#), [Chía](#), [Pereira](#), [Soacha](#), [Manizales](#), [Ibagué](#), [Madrid](#), [Villavicencio](#), [Neiva](#), [Mosquera](#).
- 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/costo_alcoba_ciudad.csv, estudios/costo_alcoba_barrio.csv, estudios/barrios_api_etiquetas_limpieza.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). Cuánto cuesta cada alcoba de más en el arriendo de apartamentos en Colombia [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_costo_alcoba_adicional,  
  author = {Pinzón Pineda, Daniel Mauricio},  
  title = {Cuánto cuesta cada alcoba de más en el arriendo de apartamentos en Colombia},  
  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}  
}
```

