



Mismo barrio, mismas alcobas, otro precio: dispersión del arriendo en Colombia

Cuánto varía el precio pedido de arriendo entre apartamentos del mismo barrio y con el mismo número de alcobas, en 7 ciudades (3 de septiembre de 2026)

Autor: Daniel Mauricio Pinzón Pineda

Afiliación: Aptología, Medellín, Colombia

Fecha: 2026-10 (octubre de 2026) · **Datos:** corte del 3 de septiembre de 2026

Estudio original: <https://www.aptologia.com/estudios/mismo-barrio-otro-precio/barranquilla>

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

Resumen

Este informe mide cuánto varía el precio pedido de arriendo entre apartamentos del mismo barrio y con el mismo número de alcobas, en 7 ciudades de Colombia, con corte al 3 de septiembre de 2026. Con los avisos vivos de 26 portales e inmobiliarias, Aptología agrupa los apartamentos por barrio declarado y número de alcobas y calcula el percentil 10, la mediana y el percentil 90 del precio pedido; la brecha es la razón $p90/p10$. Solo entran combinaciones con 40 avisos o más. De las 174 combinaciones publicadas, en 157 la brecha es de 2 veces o más y en 111, de 3 veces o más. La brecha máxima por ciudad va de $3,4\times$ en Bucaramanga a $9,2\times$ en Bogotá (Barrios Unidos, 3 alcobas: $p10$ de \$1.800.000 y $p90$ de \$16.500.000). La brecha incluye diferencias reales de área, estado o parqueadero, además de precio pedido de más. Para quien busca, la mediana de un barrio esconde opciones que cuestan varias veces menos que otras. Datos abiertos (CC BY 4.0).

Palabras clave: precio de arriendo por barrio; dispersión de precios; alcobas; percentiles; arriendo; apartamentos; mercado inmobiliario; Colombia; Aptología

Abstract

This report measures how much the asking rent varies between apartments in the same neighbourhood with the same number of bedrooms, across 7 Colombian cities, as of 2026-09-03. Using live listings from 26 portals and agencies, Aptología groups apartments by declared neighbourhood and bedroom count and computes the 10th percentile, median and 90th percentile of the asking price; the gap is the $p90/p10$ ratio. Only combinations with at least 40 listings are included. Of the 174 published combinations, 157 show a gap of 2x or more and 111 a gap of 3x or more. The largest gap per city ranges from $3.4\times$ in Bucaramanga to $9.2\times$ in Bogotá (Barrios Unidos, 3 bedrooms: $p10$ COP 1,800,000, $p90$ COP 16,500,000). The gap includes real differences in size, condition or parking as well as overpricing. For renters, a neighbourhood median hides options that cost several times less than others. Open data (CC BY 4.0).

Keywords: rent price dispersion; neighbourhood rents; rental housing; Colombia

Introducción

Aptología es un servicio colombiano que acelera el proceso de encontrar apartamento en Colombia: cada día recorre los avisos vivos de 26 portales e inmobiliarias, quita lo repetido y descarta lo que ya no está publicado. Ese recorrido diario permite medir cosas que no se ven desde un solo portal, y Aptología las publica como estudios abiertos en [aptologia.com/estudios](https://www.aptologia.com/estudios), con método, límites y CSV descargable bajo licencia CC BY 4.0.

«Cuánto cuesta arrendar en tal barrio» es una pregunta con una respuesta engañosa: la mediana esconde que, en el mismo barrio y con las mismas alcobas, el precio pedido se multiplica varias veces. Este informe reúne esa brecha para las 7 ciudades en las que Aptología

la publica.

Datos y metodología

- Corte: avisos vivos (que seguían publicados) el 3 de septiembre de 2026.
- Fuentes: 26 portales e inmobiliarias de Colombia que Aptología recorre a diario, sin contar dos veces el mismo aviso.
- Universo: apartamentos en arriendo (no incluye casas, habitaciones ni venta).
- Precio: es el precio **pedido** en el aviso, no el pactado en el contrato, y no incluye la administración salvo que el aviso la sume.
- Los apartamentos se agrupan por el barrio que declara el aviso y por número de alcobas. Para cada combinación se calcula el percentil 10 (p10), la mediana y el percentil 90 (p90) del precio pedido.
- Brecha = $p90 / p10$: cuántas veces cuesta el 10% más caro frente al 10% más económico dentro de la misma combinación.
- Solo entran combinaciones con 40 avisos o más: con menos, el p10 y el p90 son dos avisos raros y la brecha no significa nada.
- Según la página del estudio, se excluye el nombre de la ciudad usado como barrio, porque varios portales lo escriben así.

Resultados

El CSV publica 174 combinaciones de barrio y alcobas en 7 ciudades. En 157 de ellas (90,2%) el 10% más caro pide al menos el doble que el 10% más económico, y en 111 (63,8%), al menos el triple. La tabla 3 resume, por ciudad, la combinación con la brecha mayor.

Ciudad	Combinaciones	Barrio con la brecha mayor	Alc.	p10	Mediana	p90	Brecha
Bogotá	40	Barrios Unidos	3	\$1.800.000	\$3.750.000	\$16.500.000	9,2×
Medellín	40	Santa Catalina	3	\$2.675.000	\$12.750.000	\$22.500.000	8,4×
Cali	29	Parcelaciones Pance	3	\$1.400.000	\$5.200.000	\$10.000.000	7,1×
Rionegro	40	Arriendo en RIONEGRO	3	\$1.510.000	\$2.200.000	\$8.500.000	5,6×
Chía	7	Chuntame	3	\$1.680.000	\$5.250.000	\$7.470.000	4,4×
Barranquilla	10	Villa Santos	3	\$2.236.000	\$4.000.000	\$9.260.000	4,1×
Bucaramanga	8	Cabecera del Llano	3	\$2.000.000	\$3.400.000	\$6.770.000	3,4×

Tabla 3. Combinación barrio-alcobas con la brecha p90/p10 más alta en cada ciudad. Precios pedidos en COP por mes. El barrio es el que declara el aviso. Fuente: Aptología, estudios con corte del 3 de septiembre de 2026 (CSV del paquete de datos).



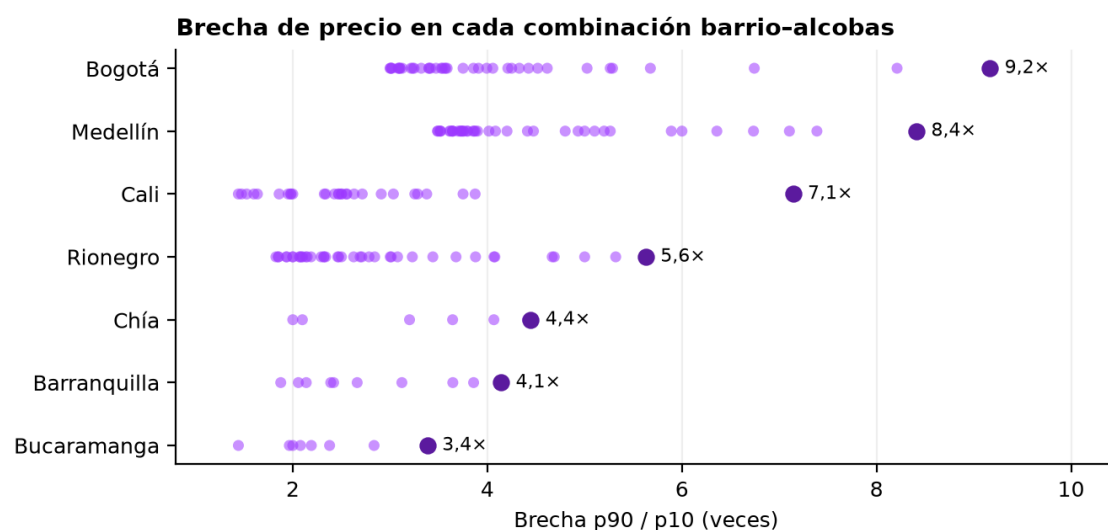


Figura 1. Cada punto es una combinación de barrio y alcobas publicada en el CSV; el punto oscuro marca la brecha mayor de la ciudad. Fuente: Aptología, estudios con corte del 3 de septiembre de 2026 (CSV del paquete de datos).

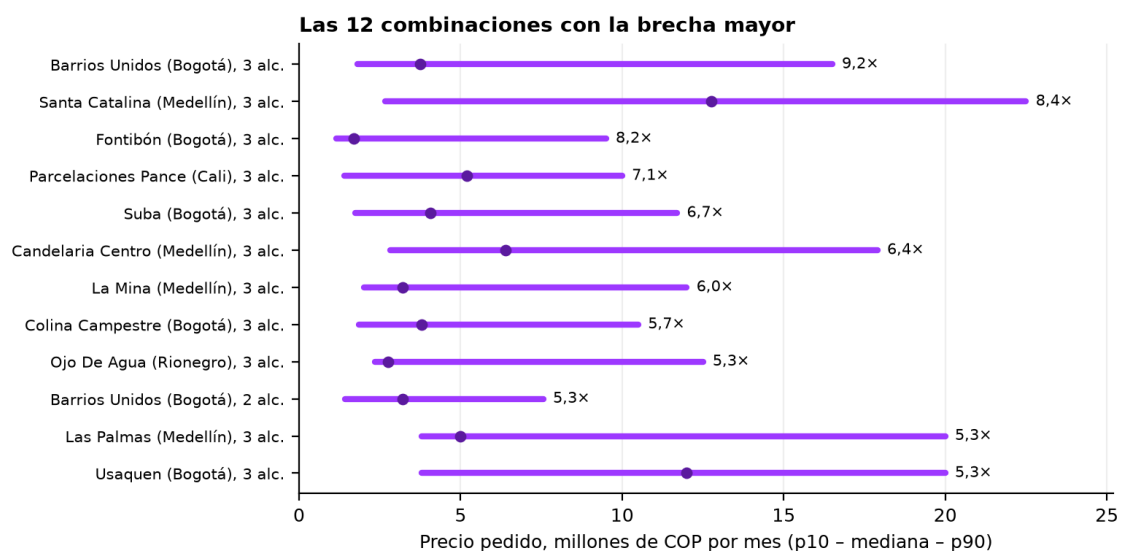


Figura 2. Rango entre el percentil 10 y el percentil 90 del precio pedido; el punto es la mediana. Se omiten las etiquetas «Arriendo en ...», que repiten el nombre de la ciudad en vez de un barrio, y «A.s.d», que no nombra un barrio. Fuente: Aptología, estudios con corte del 3 de septiembre de 2026 (CSV del paquete de datos).

Las tres brechas mayores de cada ciudad

Ciudad	Barrio	Alc.	Avisos	p10	Mediana	p90	Brecha
Bogotá	Barrios Unidos	3	52	\$1.800.000	\$3.750.000	\$16.500.000	9,2×
Bogotá	Fontibón	3	126	\$1.157.000	\$1.700.000	\$9.500.000	8,2×
Bogotá	Suba	3	168	\$1.735.000	\$4.075.000	\$11.700.000	6,7×
Medellín	Santa Catalina	3	46	\$2.675.000	\$12.750.000	\$22.500.000	8,4×
Medellín	Arriendo en Medellín	3	63	\$3.100.000	\$10.000.000	\$22.900.000	7,4×
Medellín	Arriendo en Medellín	2	52	\$1.675.000	\$5.500.000	\$11.900.000	7,1×
Cali	Parcelaciones Pance	3	95	\$1.400.000	\$5.200.000	\$10.000.000	7,1×
Cali	Cristales	1	52	\$955.000	\$2.100.000	\$3.700.000	3,9×
Cali	Bellavista	3	87	\$4.800.000	\$9.000.000	\$18.000.000	3,8×
Rionegro	Arriendo en RIONEGRO	3	143	\$1.510.000	\$2.200.000	\$8.500.000	5,6×
Rionegro	Ojo De Agua	3	59	\$2.350.000	\$2.750.000	\$12.500.000	5,3×
Rionegro	El Retiro	3	240	\$3.200.000	\$6.350.000	\$16.000.000	5,0×
Chía	Chuntame	3	44	\$1.680.000	\$5.250.000	\$7.470.000	4,4×
Chía	Centro	3	41	\$1.700.000	\$3.800.000	\$7.500.000	4,4×
Chía	Cajicá	3	137	\$2.090.000	\$5.300.000	\$8.500.000	4,1×
Barranquilla	Villa Santos	3	67	\$2.236.000	\$4.000.000	\$9.260.000	4,1×
Barranquilla	Altos De Riomar	3	43	\$1.856.000	\$4.000.000	\$7.161.360	3,9×
Barranquilla	Alto Prado	3	43	\$2.140.000	\$4.000.000	\$7.800.000	3,6×
Bucaramanga	Cabecera del Llano	3	82	\$2.000.000	\$3.400.000	\$6.770.000	3,4×
Bucaramanga	San Francisco	3	44	\$917.000	\$1.600.000	\$2.600.000	2,8×
Bucaramanga	Cañaveral	3	197	\$2.018.300	\$2.700.000	\$4.800.000	2,4×

Tabla 4. Las tres combinaciones con mayor brecha p90/p10 en cada ciudad (precios pedidos en COP por mes). Fuente: Aptología, estudios con corte del 3 de septiembre de 2026 (CSV del paquete de datos).

Limitaciones

- No compara apartamentos idénticos: dentro de una misma combinación hay diferencias reales de área, estado, piso, parqueadero y antigüedad, y la brecha las incluye.
- Es precio pedido, no pactado, y no incluye administración salvo que el aviso la sume.
- El barrio es el que declara cada aviso y algunos portales lo escriben distinto: el CSV trae variantes como «Riomar» y «RIOMAR», o «Usaquén» y «Usaquen», que se reportan por separado. Algunas etiquetas no son un barrio en sentido estricto (por ejemplo «Arriendo en Medellín», «Arriendo en RIONEGRO» o «A.s.d») o nombran municipios vecinos como Cajicá, La Ceja o El Retiro; se reproducen tal como aparecen en los datos.
- En Bogotá, Medellín y Rionegro el CSV publica exactamente 40 combinaciones. Este informe no asume que sean todas las que cumplen el umbral, y por eso no calcula promedios de brecha por ciudad.
- Es una foto de un solo día.

Conclusiones

- Dentro de un mismo barrio y con las mismas alcobas, el precio pedido varía mucho: en 157 de las 174 combinaciones publicadas el p90 es al menos el doble del p10.
- La brecha mayor está en Bogotá (Barrios Unidos, 3 alcobas, 9,2×); la brecha máxima más baja, en Bucaramanga (3,4×).
- Parte de la brecha es real y parte es precio pedido de más. Para quien busca, la consecuencia es la misma: en la misma zona y con lo que necesita hay opciones que cuestan varias veces menos que otras, y la mediana del barrio no lo muestra.



Disponibilidad de datos

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

- Estudio original (página canónica):
<https://www.apptologia.com/estudios/mismo-barrio-otro-precio/barranquilla>. Páginas por ciudad: [Barranquilla](#), [Bogotá](#), [Bucaramanga](#), [Cali](#), [Chía](#), [Medellín](#), [Rionegro](#).
- CSV de cada ciudad:
<https://www.apptologia.com/estudios/mismo-barrio-otro-precio/<ciudad>/datos.csv>. Catálogo de estudios: <https://www.apptologia.com/estudios>
- API abierta (JSON, sin llave): <https://www.apptologia.com/api/abierta>. Especificación OpenAPI: <https://www.apptologia.com/api/abierta/openapi.json>. Datos abiertos: <https://www.apptologia.com/datos-abiertos>
- Paquete de datos con DOI que incluye las tablas de este informe (estudios/mismo_barrio_otro_precio.csv):
 - 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 páginas del estudio se consultaron el 8 de octubre de 2026. Las cifras de este informe se toman de esos CSV y páginas; los totales y razones indicados como calculados se obtienen con operaciones simples sobre ellos. El script que genera este informe (build_informes.py) acompaña el depósito.

Cómo citar

Este informe:

Pinzón Pineda, D. M. (2026). Mismo barrio, mismas alcobas, otro precio: dispersión del arriendo en Colombia [Informe técnico]. Aptología, Medellín, Colombia.

<https://www.apptologia.com/estudios/mismo-barrio-otro-precio/barranquilla>

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

Estudio original:

Aptología. «Mismo barrio, mismas alcobas: en Barranquilla el arriendo varía hasta 4,1 veces», 3 de septiembre de 2026.

<https://www.apptologia.com/estudios/mismo-barrio-otro-precio/barranquilla>

Datos:

Aptología (2026). Precios de arriendo por barrio en Colombia [Conjunto de datos]. Zenodo.

<https://doi.org/10.5281/zenodo.23225397>

BibTeX:

```
@techreport{pinzon2026_mismo_barrio_otro_precio,  
  author = {Pinzón Pineda, Daniel Mauricio},  
  title = {Mismo barrio, mismas alcobas, otro precio: dispersión del arriendo en Colombia},  
  institution = {Aptología},  
  address = {Medellín, Colombia},  
  year = {2026},  
  month = {oct},  
  type = {Informe técnico},  
  url = {https://www.apptologia.com/estudios/mismo-barrio-otro-precio/barranquilla},  
  note = {Licencia CC BY 4.0}  
}
```

