



¿Qué apartamento se arrienda con \$1, \$1,5, \$2 o \$3 millones en cada ciudad de Colombia?

Qué parte de los avisos cabe en cada presupuesto, qué tamaño típico alcanza y en qué barrios la mediana de 2 alcobas cabe en él (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 (/avisos: campo «actualizado» entre el 24 y el 30 de septiembre de 2026); descarga del 8 de octubre de 2026

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

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

Resumen

Este informe responde, para cuatro presupuestos mensuales (\$1, \$1,5, \$2 y \$3 millones), qué apartamentos se ofrecen en arriendo y dónde, con datos de la API abierta de Aptología fechados el 5 de octubre de 2026. Por ciudad, ubica cada presupuesto frente a los cuartiles del arriendo pedido y a las medianas de 1, 2 y 3 o más alcobas en 17 ciudades: con \$2 millones, en Bogotá cabe al menos 1/4 de los avisos y en Medellín menos de 1/4. Por barrio, cuenta en cuáles la mediana de 2 alcobas es igual o menor que el presupuesto, con al menos 20 avisos de ese tamaño y etiquetas depuradas: con \$2 millones son 54 de 114 barrios en Bogotá y 31 de 198 en Medellín. También se descargaron los conteos del buscador de avisos (/avisos), pero no se usan: cubren solo una parte de la oferta y su distribución de precios no coincide con la de los agregados en 3 de 5 ciudades. Son precios pedidos, sin administración. Datos abiertos (CC BY 4.0).

Palabras clave: arriendo; presupuesto; apartamentos; alcobas; barrios; precios de arriendo; asequibilidad; Colombia; Bogotá; Medellín; Aptología

Abstract

For four monthly budgets (COP 1, 1.5, 2 and 3 million), this report shows which apartments are offered for rent and where, using data from Aptología's open API dated 2026-10-05. At city level, it places each budget against the quartiles of asking rents and the medians for 1, 2 and 3+ bedrooms in 17 cities: with COP 2 million, at least a quarter of listings fit in Bogotá and less than a quarter in Medellín. At neighbourhood level, it counts where the 2-bedroom median is at or below the budget, with at least 20 listings of that size and cleaned labels: with COP 2 million, 54 of 114 neighbourhoods in Bogotá and 31 of 198 in Medellín. Counts from the listings search endpoint (/avisos) were also downloaded but are not used: they cover only part of the supply and their price distribution does not match the aggregates in 3 of 5 cities. Figures are asking prices, excluding building fees. Open data (CC BY 4.0).

Keywords: rental housing; housing affordability; rent budget; 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.

Quien busca arriendo casi siempre parte de un presupuesto. Este informe toma cuatro cifras redondas, \$1, \$1,5, \$2 y \$3 millones al mes, y responde con los datos abiertos qué parte de la oferta de cada ciudad pide eso o menos, qué tamaño típico alcanza y en qué barrios un apartamento típico de 2 alcobas cabe en ese presupuesto.

Datos y metodología

- Fuente: API abierta de Aptología (<https://www.aptologia.com/api/abierta>), endpoints /hoy y /barrios (operacion=arriendo); /avisos se descargó para un chequeo. 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 suma.
- 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.
- Fracción que cabe (calculada desde los cuartiles de /hoy): si el presupuesto es mayor o igual que el P75, cabe al menos 3/4 de los avisos; si es mayor o igual que la mediana, al menos la mitad; si es mayor o igual que el P25, al menos 1/4; si no, menos de 1/4. La API no publica más percentiles, así que no se puede dar un porcentaje exacto.
- Tamaño típico que alcanza (calculado): los tamaños (1, 2 o «3 o más» alcobas) cuya mediana en /hoy es igual o menor que el presupuesto, solo si el grupo tiene al menos 20 avisos.
- Barrios: un barrio entra si su etiqueta pasa la limpieza y tiene al menos 20 avisos de 2 alcobas; «la mediana de 2 alcobas cabe» quiere decir que al menos la mitad de esos avisos pide el presupuesto o menos.



- Ciudades: las 17 con al menos 100 avisos en /hoy para la parte de ciudad; las que tienen al menos 10 barrios válidos para la parte de barrios.

Resultados

Por ciudad: qué parte de la oferta y qué tamaño alcanza

La tabla 1 ubica cada presupuesto frente a la distribución del arriendo pedido de cada ciudad. Con \$1 millón, solo en 5 de las 17 ciudades cabe al menos la cuarta parte de los avisos; con \$2 millones, en 15. En Bogotá, con \$2 millones cabe al menos 1/4 de los avisos, pero ningún tamaño tiene su mediana dentro del presupuesto (la de 1 alcoba es \$2.200.000); con \$3 millones cabe al menos la mitad y entran las medianas de 1 y 2 alcobas. En Medellín, con \$2 millones cabe menos de 1/4.

Ciudad	Avisos	P25	Mediana	P75	\$1 M	\$1,5 M	\$2 M	\$3 M
Medellín	144.045	2,9	4,1	6	< 1/4 · —	< 1/4 · —	< 1/4 · —	≥ 1/4 · —
Bogotá	86.200	1,7	2,8	6	< 1/4 · —	< 1/4 · —	≥ 1/4 · —	≥ 1/2 · 1, 2
Cali	17.593	1,15	1,6	3	< 1/4 · —	≥ 1/4 · 1, 2	≥ 1/2 · 1, 2	≥ 3/4 · 1, 2, 3+
Rionegro	14.873	1,8	2,5	3,15	< 1/4 · —	< 1/4 · —	≥ 1/4 · —	≥ 1/2 · 1, 2, 3+
Barranquilla	8.015	1,72	2,6	3,8	< 1/4 · —	< 1/4 · —	≥ 1/4 · —	≥ 1/2 · 1, 2
Bucaramanga	7.026	1,3	1,85	2,75	< 1/4 · —	≥ 1/4 · 1	≥ 1/2 · 1, 2	≥ 3/4 · 1, 2, 3+
Cúcuta	4.337	0,92	1,3	1,8	≥ 1/4 · 1	≥ 1/2 · 1, 2, 3+	≥ 3/4 · 1, 2, 3+	≥ 3/4 · 1, 2, 3+
Cartagena	3.590	2,5	3,6	5,5	< 1/4 · —	< 1/4 · —	< 1/4 · —	≥ 1/4 · 1
Chía	2.947	1,4	1,7	2,42	< 1/4 · —	≥ 1/4 · —	≥ 1/2 · 1, 2	≥ 3/4 · 1, 2, 3+
Pereira	2.094	1,95	2,75	3,95	< 1/4 · —	< 1/4 · —	≥ 1/4 · 1	≥ 1/2 · 1, 2
Soacha	1.993	0,7	0,8	0,9	≥ 3/4 · 1, 2, 3+	≥ 3/4 · 1, 2, 3+	≥ 3/4 · 1, 2, 3+	≥ 3/4 · 1, 2, 3+
Manizales	1.538	1,3	1,8	3	< 1/4 · —	≥ 1/4 · 1	≥ 1/2 · 1, 2	≥ 3/4 · 1, 2, 3+
Ibagué	683	0,9	1,2	1,5	≥ 1/4 · 2	≥ 3/4 · 1, 2, 3+	≥ 3/4 · 1, 2, 3+	≥ 3/4 · 1, 2, 3+
Madrid	595	1	1,1	1,25	≥ 1/4 · —	≥ 3/4 · 2, 3+	≥ 3/4 · 2, 3+	≥ 3/4 · 2, 3+
Villavicencio	489	1,05	1,4	1,9	< 1/4 · 1	≥ 1/2 · 1, 2	≥ 3/4 · 1, 2, 3+	≥ 3/4 · 1, 2, 3+
Neiva	460	0,95	1,5	2,6	≥ 1/4 · —	≥ 1/2 · 1, 2	≥ 1/2 · 1, 2, 3+	≥ 3/4 · 1, 2, 3+
Mosquera	134	1,24	1,5	1,8	< 1/4 · —	≥ 1/2 · 2	≥ 3/4 · 2, 3+	≥ 3/4 · 2, 3+

Tabla 1. Por presupuesto: fracción de los avisos de la ciudad que pide esa cifra o menos, según los cuartiles de /hoy (calculado; «≥ 1/2»: al menos la mitad), y, tras el punto, los tamaños (alcobas) cuya mediana cabe en el presupuesto (calculado; «—»: ninguno). P25, mediana y P75 en millones de pesos al mes. Fuente: API abierta de Aptología, datos con fecha 5 de octubre de 2026 (descarga del 8 de octubre de 2026); cálculos propios.



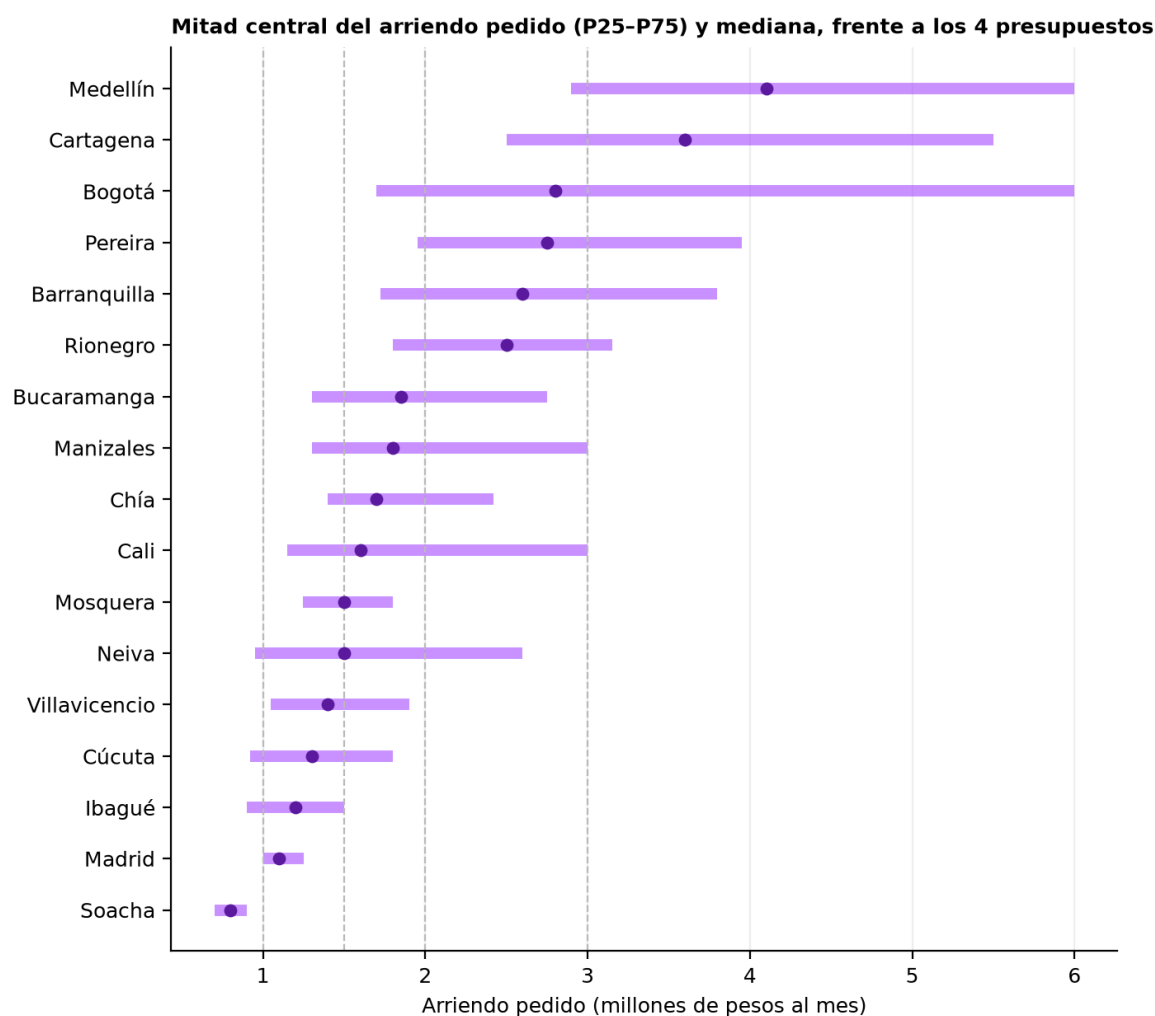


Figura 1. Barra: entre el P25 y el P75 del arriendo pedido de la ciudad; punto: mediana (/hoy). Líneas punteadas: \$1, \$1,5, \$2 y \$3 millones. Fuente: API abierta de Aptología, datos con fecha 5 de octubre de 2026 (descarga del 8 de octubre de 2026); cálculos propios.

Por barrio: dónde cabe un apartamento típico de 2 alcobas

La tabla 2 cuenta, en cada ciudad, cuántos barrios tienen la mediana de 2 alcobas dentro de cada presupuesto, entre los barrios con al menos 20 avisos de ese tamaño. La tabla 3 da los nombres para Bogotá, Medellín y Cali.

Ciudad	Barrios con mediana 2 alc.	Hasta \$1 M	Hasta \$1,5 M	Hasta \$2 M	Hasta \$3 M	Mediana 2 alc. ciudad (/hoy)
Medellín	198	0 (0%)	7 (4%)	31 (16%)	95 (48%)	3,85
Bogotá	114	0 (0%)	22 (19%)	54 (47%)	66 (58%)	2,5
Cali	46	8 (17%)	27 (59%)	38 (83%)	39 (85%)	1,4
Barranquilla	34	0 (0%)	4 (12%)	14 (41%)	28 (82%)	2,2
Rionegro	32	0 (0%)	0 (0%)	12 (38%)	23 (72%)	2,5
Bucaramanga	14	0 (0%)	5 (36%)	10 (71%)	14 (100%)	1,57
Cartagena	14	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	4 (29%)	3,3
Chía	10	0 (0%)	5 (50%)	9 (90%)	10 (100%)	1,55

Tabla 2. Barrios cuya mediana de apartamentos de 2 alcobas es igual o menor que el presupuesto; entre paréntesis, porcentaje de los barrios de la ciudad (calculado). Última columna en millones de pesos. Fuente: API abierta de Aptología, datos con fecha 5 de octubre de 2026 (descarga del 8 de octubre de 2026); cálculos propios.

Ciudad	Presupuesto	Barrios donde la mediana de 2 alcobas cabe (los de más avisos de 2 alcobas primero)
Bogotá	Hasta \$1,5 M	Castilla (1,42); Madelena (1,3); Guaymaral (1,5); El Tintal (1,25); Las Brisas (1,45); Nueva Castilla (1,4) y 16 más
	Más de \$1,5 M y hasta \$2 M	Lagos de Torca (1,6); Mirandela (1,8); San Jose de Bavaria (2); Colina Campestre (1,99); Montevideo (1,8); Hayuelos (1,7) y 26 más
Medellín	Hasta \$1,5 M	San Antonio de Prado (1,4); La Milagrosa (1,4); Loreto (1,5); Campo Valdes (1,4); Enciso (1,35); Caicedo (1,2) y 1 más
	Más de \$1,5 M y hasta \$2 M	Barrio Cristobal (1,9); Boston (1,85); Maria Auxiliadora (1,9); La Tablaza (1,7); El Salvador (1,6); Prado (1,6) y 18 más
Cali	Hasta \$1,5 M	Bochalema (1,5); Ciudad Pacifica (1,35); Parcelaciones Pance (1,48); Parque Natura (1,2); Ciudad Melendez (1,5); El Jardin (0,93) y 21 más
	Más de \$1,5 M y hasta \$2 M	Valle del Lili (1,6); Prados del Norte (1,85); Lili (1,73); Parcelacion Piedra Grande (1,6); El Ingenio (1,8); Hacienda Kachipay (1,6) y 5 más

Tabla 3. Ejemplos de barrios por presupuesto; entre paréntesis, la mediana de 2 alcobas en millones de pesos. El CSV trae la lista completa. Fuente: API abierta de Aptología, datos con fecha 5 de octubre de 2026 (descarga del 8 de octubre de 2026); cálculos propios.

Por qué no se usan los conteos del buscador (/avisos)

El endpoint /avisos permite contar avisos con un canon máximo y un mínimo de alcobas, lo que daría porcentajes exactos por presupuesto. Se descargaron esos conteos para las 17 ciudades (campo «actualizado» entre el 24 y el 30 de septiembre de 2026 en las que devuelven avisos), pero no se usan: no devuelve avisos en 8 ciudades, cuenta solo una parte de los avisos de los agregados (en Bogotá, 14.367 apartamentos y apartaestudios frente a 86.200 avisos en /hoy) y, en las ciudades con al menos 500 apartamentos, su distribución de precios no coincide con la de /hoy en Bogotá, Rionegro y Bucaramanga (tabla 4). Publicar sus porcentajes como si describieran toda la oferta sería engañoso; los conteos crudos quedan en el CSV para quien quiera revisarlos.

Ciudad	/avisos: apart. + apartaestudios	% de /hoy (calc.)	P25 de /hoy	P25 de /avisos entre (calc.)	Mediana de /hoy	Mediana /avisos entre (calc.)	¿Coincide?
Medellín	37.238	26%	2,9	2 y 3	4,1	más de 3	sí
Bogotá	14.367	17%	1,7	1,5 y 2	2,8	más de 3	no
Rionegro	3.421	23%	1,8	2 y 3	2,5	2 y 3	no
Cali	2.989	17%	1,15	1 y 1,5	1,6	1,5 y 2	sí
Bucaramanga	993	14%	1,3	1 y 1,5	1,85	2 y 3	no

Tabla 4. Chequeo de /avisos (apartamentos y apartaestudios; «actualizado» entre el 25 y el 30 de septiembre de 2026) contra /hoy (5 de octubre). «entre»: los dos presupuestos entre los que /avisos cruza el 25% y el 50% de sus avisos (millones de pesos). «Coincide»: el P25 y la mediana de /hoy caen en esos rangos. Fuente: API abierta de Aptología (/avisos y /hoy), descarga del 8 de octubre de 2026; cálculos propios.

Limitaciones

- Los cuartiles solo permiten fracciones gruesas (al menos o menos de 1/4, 1/2 o 3/4 de los avisos), no un porcentaje exacto por presupuesto.
- Que la mediana de 2 alcobas de un barrio quepa no significa que cualquier apartamento del barrio quepa: la mitad de los avisos pide más.
- La mediana por tamaño de toda la ciudad mezcla ubicaciones (véase el informe sobre el costo de cada alcoba); la de barrio es más útil para decidir.
- Precio pedido, sin administración salvo que el aviso la sume: en edificios con administración alta, el gasto real del mes es mayor que el presupuesto.
- Son avisos, no apartamentos: un inmueble en varios portales cuenta más de una vez. Los conteos no son el tamaño del mercado. Foto de un día (5 de octubre de 2026).



Conclusiones

- Con \$1 millón, solo en 5 de 17 ciudades cabe al menos la cuarta parte de los avisos de apartamentos; con \$2 millones, en 15.
- Con \$2 millones, la mediana de 2 alcobas cabe en 54 de 114 barrios de Bogotá con datos suficientes y en 31 de 198 de Medellín.
- Los conteos del buscador /avisos no sirven hoy para medir la oferta por presupuesto: cubren una parte y su distribución no coincide con la de los agregados en varias ciudades.

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, /avisos.
- 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/presupuesto_arriendo_ciudad.csv, estudios/presupuesto_arriendo_barrios.csv, estudios/presupuesto_arriendo_ciudad_avisos.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). ¿Qué apartamento se arrienda con \$1, \$1,5, \$2 o \$3 millones en cada ciudad de 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_presupuesto_arriendo,  
  author = {Pinzón Pineda, Daniel Mauricio},  
  title = {¿Qué apartamento se arrienda con $1, $1,5, $2 o $3 millones en cada ciudad de 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}  
}
```

