

Oriente antioqueño: apartamentos, casas y fincas son tres mercados distintos

Qué cuesta arrendar y comprar, qué tan rápido rota y qué rinde cada tipo de inmueble en seis municipios, con la oferta real publicada en los últimos 12 meses.

OCTUBRE 2026

2,2× / 2,6×

Lo que cuesta el canon de una casa / una finca frente al de un apartamento

76 · 82 · 130

Días que tarda en arrendarse la mitad de los apartamentos · casas · fincas

6,1 %

Rentabilidad bruta anual del apartamento, frente a 4,4 % de la casa y 3,9 % de la finca

+46 %

Prima de canon de un apartamento amoblado frente a uno sin amoblar (+78 % en casas)

RESUMEN EJECUTIVO

- **El precio lo fija el municipio tanto como el tipo de inmueble.** Un apartamento en El Retiro (\$3,7 M) cuesta más que una casa en La Ceja (\$3,5 M) o en El Carmen de Viboral (\$2,3 M). El Retiro lidera en los tres tipos; Rionegro, con la mayor parte de la oferta, marca la referencia del Oriente.
- **Casas y fincas atraen más visitas, pero cierran más lento.** Reciben cerca de 35 % más visitas agendadas por aviso que un apartamento y aun así tardan más en arrendarse. En venta la brecha se amplía: a los diez meses ha salido del mercado el 61 % de los apartamentos y solo el 35 % de las fincas.
- **Como activo de renta, el apartamento gana en los seis municipios.** Rinde 6,1 % bruto anual frente a 4,4 % de la casa y 3,9 % de la finca. La finca es un activo de uso o de valorización, no de flujo.
- **El amoblado es la palanca de canon más grande que tiene un propietario sin cambiar de municipio:** +46 % en apartamentos y +78 % en casas (valores medianos).

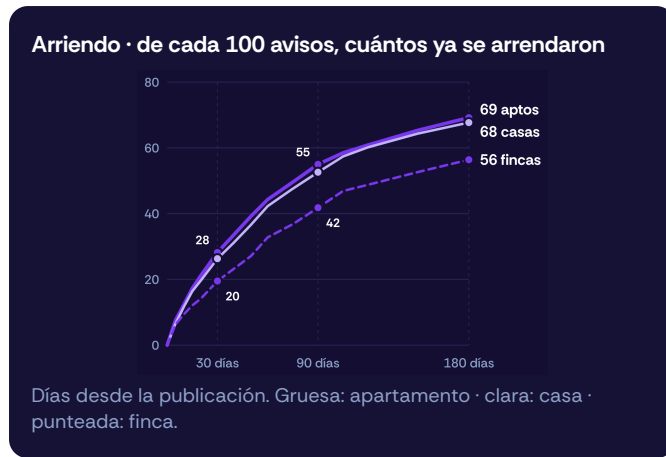
1 · EL MAPA DE PRECIOS



El Retiro juega en otra liga; Guarne invierte el orden

- **El Retiro supera al resto en los tres tipos** (\$3,7 M · \$8,0 M · \$9,5 M). Su apartamento cuesta lo que una casa en Marinilla o La Ceja.
- **Guarne es el único municipio donde la finca (\$4,0 M) sale más barata que la casa (\$5,5 M):** su oferta de fincas es más pequeña en área que la del resto del Oriente.
- **La casa es el tipo con el rango más abierto.** La mitad central de los avisos va de \$3,5 M a \$9,0 M; en apartamentos, de \$1,65 M a \$2,8 M. Un "canon promedio de casa" dice poco sin el municipio.
- **Por metro cuadrado el orden se invierte:** el apartamento es el más caro (\$34.700/m²) y la casa la más económica (\$28.600/m²). El comprador de casa paga por área, no por ubicación.

2 · VELOCIDAD: EL ARRIENDO ROTA EN MESES, LA VENTA EN AÑOS



Más visitas no significa cierre más rápido

Casas y fincas reciben **42 y 41 visitas** agendadas por cada 100 avisos, frente a 31 del apartamento. Más interés en la puerta, decisión más larga: a los 90 días ya se arrendó el 55 % de los apartamentos, el 53 % de las casas y el 42 % de las fincas. En venta, al sexto mes salieron 40 / 35 / 23 de cada 100.

76 d

mediana para arrendar un apartamento; 82 d una casa, 130 d una finca

~8 m

mediana para que un apartamento en venta salga del mercado; ~9 m una casa

65 %

de las fincas en venta siguen publicadas al décimo mes

3 · RENTABILIDAD Y RELACIÓN DE PRECIOS POR MUNICIPIO

MUNICIPIO	APARTAMENTO	CASA	FINCA	CASA ÷ APTO.
El Retiro	6,3 %	4,2 %	4,6 %	3,3×
Rionegro	6,1 %	5,0 %	3,3 %	3,0×
La Ceja	6,5 %	5,3 %	2,9 %	1,9×
Marinilla	5,8 %	4,9 %†	4,5 %	2,6×†
Guarne	4,9 %†	4,4 %	3,2 %	3,8×†
El Carmen de Viboral	5,2 %	2,5 %	4,8 %	3,4×
Oriente	6,1 %	4,4 %	3,9 %	3,0×

Rentabilidad bruta = canon mediano × 12 ÷ precio de venta mediano del mismo municipio y tipo.
"Casa ÷ apto.": precio de venta de una casa medido en apartamentos. † muestra de venta menor a 30 avisos.

El apartamento rinde más en todos los municipios; la finca, nunca más de 5 %

- Los mejores flujos están en La Ceja (6,5 %), El Retiro (6,3 %) y Rionegro (6,1 %), siempre en apartamento: el arriendo paga el inmueble en unos 16 años; una finca, en unos 26.
- La casa cuesta tres apartamentos en venta (de 1,9× en La Ceja a 3,8× en Guarne), pero su canon es solo 2,2×. Esa brecha explica su menor rentabilidad.
- En venta la mezcla cambia: en arriendo 75 de cada 100 avisos son apartamentos; en venta, 52. Casas y fincas son casi la mitad de lo que se vende y lo que más tiempo permanece publicado.

4 · IMPLICACIONES

A Para inmobiliarias

- Fijar precio por municipio y tipo, no por "Oriente": la dispersión de la casa (\$3,5 M – \$9,0 M) castiga cualquier promedio regional.
- En casas y fincas, calificar antes de visitar: más visitas por aviso y cierre más lento. Presupuesto, fecha de mudanza y uso filtran mejor que el volumen de citas.
- Pactar precio y plazo con el propietario de finca en venta desde el inicio: al décimo mes, dos de cada tres siguen publicadas.

B Para inversionistas

- Flujo: apartamento en La Ceja, El Retiro o Rionegro (6,1 % – 6,5 % bruto). Casa y finca rinden de 1 a 3 puntos menos en todos los municipios.
- El amoblado sube el canon más que cualquier reforma: +46 % en apartamento y +78 % en casa; en pesos, pesa más donde el canon base ya es alto.
- Liquidez: el apartamento entra y sale más rápido en arriendo y en venta. La finca exige horizonte largo y tesis de valorización o uso propio, no de renta.