

¿Comprar o arrendar en Latinoamérica? Cuántos años de arriendo vale un apartamento de 2 habitaciones en 48 ciudades (octubre 2026)

Daniel Mauricio Pinzón Pineda
ORCID: [0009-0007-5142-366X](https://orcid.org/0009-0007-5142-366X)

Aptología · Octubre de 2026

Versión canónica: <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/anos-de-arriendo-para-pagar-un-apartamento-ciudades-latinoamerica-2026>

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

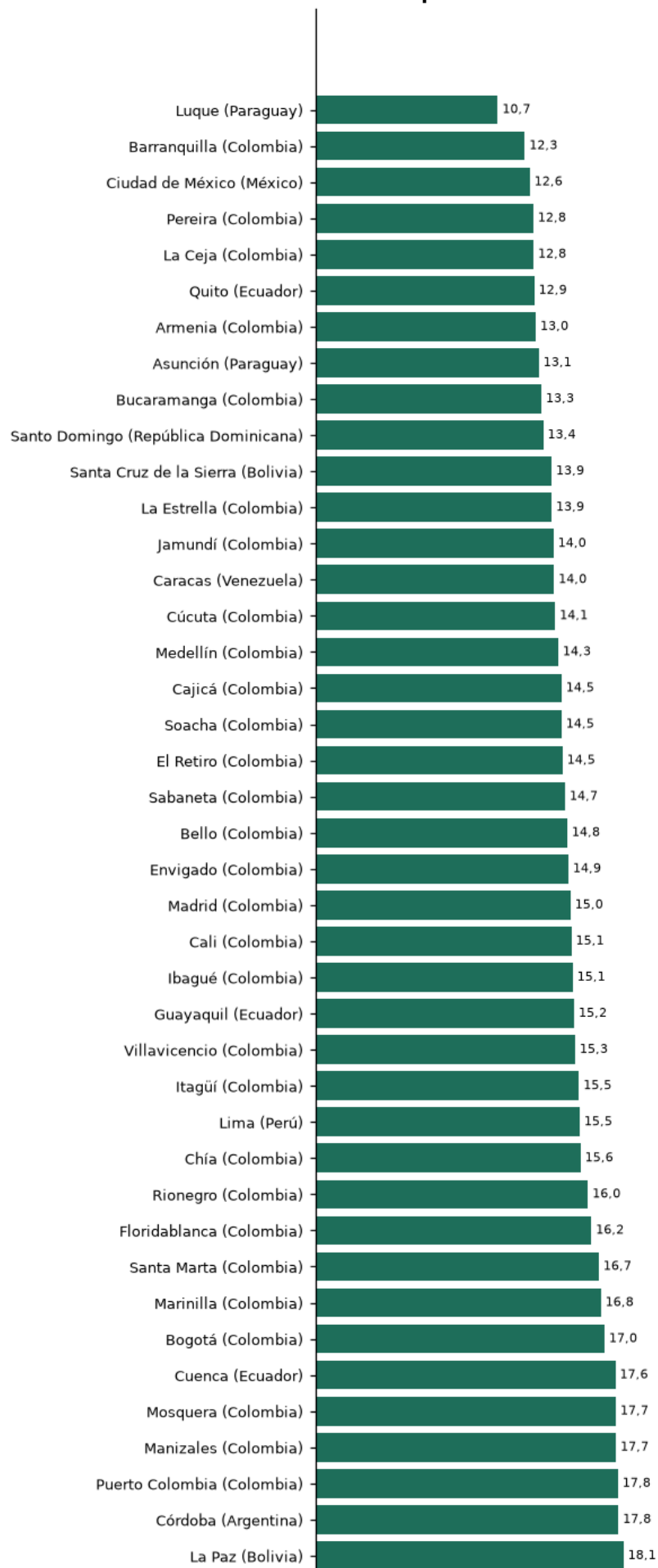
¿Comprar o arrendar en Latinoamérica? Cuántos años de arriendo vale un apartamento de 2 habitaciones en 48 ciudades (octubre 2026)

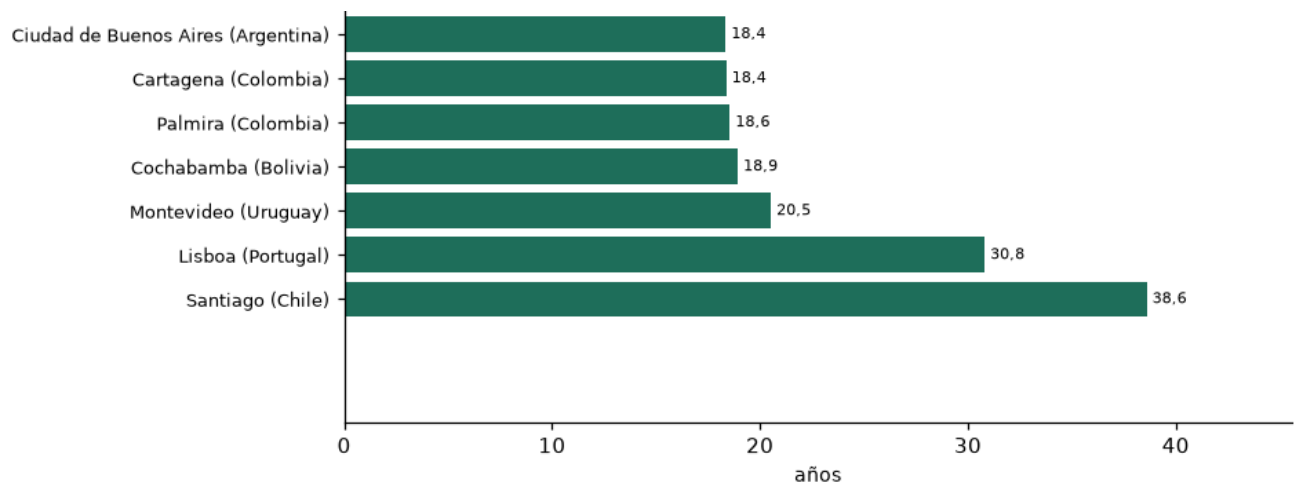
Luque (Paraguay) es la ciudad de **48** de Latinoamérica y Portugal donde un apartamento de 2 habitaciones cuesta menos años de su propio arriendo: **10,7**; en **Santiago (Chile)** cuesta **38,6 años**. Entre las capitales, la relación va de 12,6 años en Ciudad de México a 38,6 en Santiago; Bogotá está en 17,0.

Resumen: comparamos precio de venta y canon de 88.710 apartamentos de 2 habitaciones en 48 ciudades de 13 países.

Actualizado: 18 de octubre de 2026 (datos del 18 de octubre de 2026) · **Próxima actualización:** mensual.

Apartamento de 2 hab.: precio ÷ arriendo anual (años)





Fuente: Aptología (aptologia.com), avisos vigentes al 18-oct-2026. CC BY 4.0.

Resumen

Indicador	Valor
Menos años	Luque (Paraguay): 10,7
Más años	Santiago (Chile): 38,6
Bogotá	17,0 años
Ciudades	48

Años de arriendo que vale un apartamento de 2 habitaciones

Ciudad	Precio 2 hab. (mediana)	Arriendo 2 hab. al mes	Años de arriendo	Rentabilidad bruta
Luque (Paraguay)	USD 79.000	USD 613	10,7	9,3 %
Barranquilla (Colombia)	USD 106.824	USD 723	12,3	8,1 %
Ciudad de México (México)	USD 249.486	USD 1.648	12,6	7,9 %
Pereira (Colombia)	USD 125.675	USD 817	12,8	7,8 %
La Ceja (Colombia)	USD 120.963	USD 785	12,8	7,8 %
Quito (Ecuador)	USD 139.000	USD 900	12,9	7,8 %
Armenia (Colombia)	USD 109.966	USD 707	13,0	7,7 %
Asunción (Paraguay)	USD 156.200	USD 990	13,1	7,6 %
Bucaramanga (Colombia)	USD 100.226	USD 628	13,3	7,5 %
Santo Domingo (República Dominicana)	USD 225.000	USD 1.400	13,4	7,5 %
Santa Cruz de la Sierra (Bolivia)	USD 105.000	USD 630	13,9	7,2 %
La Estrella (Colombia)	USD 125.675	USD 754	13,9	7,2 %
Jamundí (Colombia)	USD 64.409	USD 383	14,0	7,1 %
Caracas (Venezuela)	USD 160.000	USD 950	14,0	7,1 %
Cúcuta (Colombia)	USD 69.121	USD 408	14,1	7,1 %
Medellín (Colombia)	USD 226.216	USD 1.320	14,3	7,0 %
Cajicá (Colombia)	USD 103.682	USD 597	14,5	6,9 %
Soacha (Colombia)	USD 51.841	USD 298	14,5	6,9 %
El Retiro (Colombia)	USD 235.641	USD 1.351	14,5	6,9 %
Sabaneta (Colombia)	USD 160.550	USD 911	14,7	6,8 %
Bello (Colombia)	USD 100.540	USD 566	14,8	6,8 %

Ciudad	Precio 2 hab. (mediana)	Arriendo 2 hab. al mes	Años de arriendo	Rentabilidad bruta
Envigado (Colombia)	USD 235.641	USD 1.320	14,9	6,7 %
Madrid (Colombia)	USD 67.865	USD 377	15,0	6,7 %
Cali (Colombia)	USD 87.973	USD 487	15,1	6,6 %
Ibagué (Colombia)	USD 76.976	USD 424	15,1	6,6 %
Guayaquil (Ecuador)	USD 155.250	USD 850	15,2	6,6 %
Villavicencio (Colombia)	USD 69.121	USD 377	15,3	6,5 %
Itagüí (Colombia)	USD 146.098	USD 785	15,5	6,5 %
Lima (Perú)	USD 156.324	USD 838	15,5	6,4 %
Chía (Colombia)	USD 91.115	USD 487	15,6	6,4 %
Rionegro (Colombia)	USD 157.094	USD 817	16,0	6,2 %
Floridablanca (Colombia)	USD 116.250	USD 597	16,2	6,2 %
Santa Marta (Colombia)	USD 219.932	USD 1.100	16,7	6,0 %
Marinilla (Colombia)	USD 107.610	USD 534	16,8	6,0 %
Bogotá (Colombia)	USD 169.662	USD 831	17,0	5,9 %
Cuenca (Ecuador)	USD 127.000	USD 600	17,6	5,7 %
Mosquera (Colombia)	USD 83.260	USD 393	17,7	5,7 %
Manizales (Colombia)	USD 109.966	USD 518	17,7	5,7 %
Puerto Colombia (Colombia)	USD 134.158	USD 628	17,8	5,6 %
Córdoba (Argentina)	USD 120.000	USD 561	17,8	5,6 %
La Paz (Bolivia)	USD 110.000	USD 506	18,1	5,5 %
Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	USD 160.000	USD 726	18,4	5,4 %
Cartagena (Colombia)	USD 235.641	USD 1.068	18,4	5,4 %
Palmira (Colombia)	USD 76.976	USD 346	18,6	5,4 %
Cochabamba (Bolivia)	USD 79.545	USD 350	18,9	5,3 %
Montevideo (Uruguay)	USD 203.500	USD 826	20,5	4,9 %
Lisboa (Portugal)	USD 685.691	USD 1.855	30,8	3,2 %
Santiago (Chile)	USD 226.340	USD 489	38,6	2,6 %

Medianas convertidas a dólares; el número de años no depende de la tasa cuando venta y arriendo están en la misma moneda.

Preguntas frecuentes

¿En qué ciudad de Latinoamérica conviene más comprar que arrendar? Por relación precio/arriendo, en Luque (Paraguay): 10,7 años de arriendo.

¿Dónde es más caro comprar frente a arrendar? En Santiago (Chile): 38,6 años.

Metodología

- **Fuente:** exportes nocturnos de la base de datos de Aptología (aptologia.com) del 18 de octubre de 2026: avisos vigentes de vivienda en portales inmobiliarios de 13 países, recogidos por Aptología y vistos en línea entre el 11 y el 18 de octubre de 2026. Corte: 18 de octubre de 2026.
- **Depuración:** se eliminan duplicados exactos (misma ciudad, zona, tipo, precio, moneda, área, habitaciones y baños) y los precios fuera del percentil 1-99 de cada país, operación,

moneda y tipo; el precio por m² usa solo avisos con área declarada entre 12 y 2.000 m² y también se recorta al P1-P99.

- **Qué se mide:** precios pedidos (publicados), no precios de cierre. En arriendo, el canon mensual sin administración, gastos comunes ni condominio.
- **Muestra mínima:** cada cifra publicada se apoya en al menos 30 avisos; las celdas con menos se omiten.
- **Monedas:** nunca se mezclan avisos de monedas distintas sin convertirlos. Conversión a dólares con la tasa de mercado de ExchangeRate-API (open.er-api.com, actualización del 18 Oct 2026): 1 USD = 3.182,80 COP, 1 USD = 18,47 M.N, 1 USD = 5,09 BRL, 1 USD = 3,44 PEN, 1 USD = 982,44 CLP, 1 USD = 1.514,57 ARS, 1 USD = 40,20 UYU, 1 USD = 5.705,37 PYG, 1 USD = 61,27 DOP, 1 USD = 0,89 EUR, 1 USD = 11,72 BOB; la UF chilena a 41.178,64 CLP (mindicador.cl. 18-oct-2026). Los avisos publicados en dólares se usan tal cual.
- **Monedas:** en cada ciudad y operación se usa solo la moneda mayoritaria de los avisos (los avisos en otra moneda se excluyen) y la mediana se convierte a dólares con la tasa citada; nunca se promedian avisos de monedas distintas.
- **Años de arriendo para pagar la vivienda:** precio de venta mediano ÷ (canon mensual mediano × 12), entre avisos del mismo tipo y celda; es la relación precio/arriendo (price-to-rent ratio) y equivale a 100 ÷ rentabilidad bruta. No incluye administración, impuestos, vacancia, financiación ni valorización: es una referencia para comparar comprar con arrendar, no una recomendación de inversión.
- **Destinos de temporada:** Punta del Este, Maldonado y Punta Cana se excluyen de las comparaciones de años de arriendo porque muchos avisos de alquiler son de temporada (precio mensual de verano), lo que infla el canon y daría una relación artificialmente baja.
- **Limitaciones:** la cobertura depende de los portales que recorre Aptología en cada país y es mayor en las ciudades grandes y en los segmentos medio-alto y alto; el área es la que declara el aviso, sin verificar; los nombres de zona vienen de los portales.
- **Privacidad:** solo se publican agregados; no se publica ningún dato personal, enlace a avisos ni nombre de anunciante.
- **Datos abiertos:** [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.

Cómo citar

Pinzón Pineda, D. M. (2026). *¿Comprar o arrendar en Latinoamérica? Cuántos años de arriendo vale un apartamento de 2 habitaciones en 48 ciudades (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/anos-de-arriendo-para-pagar-un-apartamento-ciudades-latinoamerica-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.