

¿Comprar o alquilar? Años de alquiler que vale la vivienda en Barcelona, Lisboa, Oporto y las capitales de Latinoamérica (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/comprar-o-alquilar-espana-portugal-vs-latinoamerica-2026>

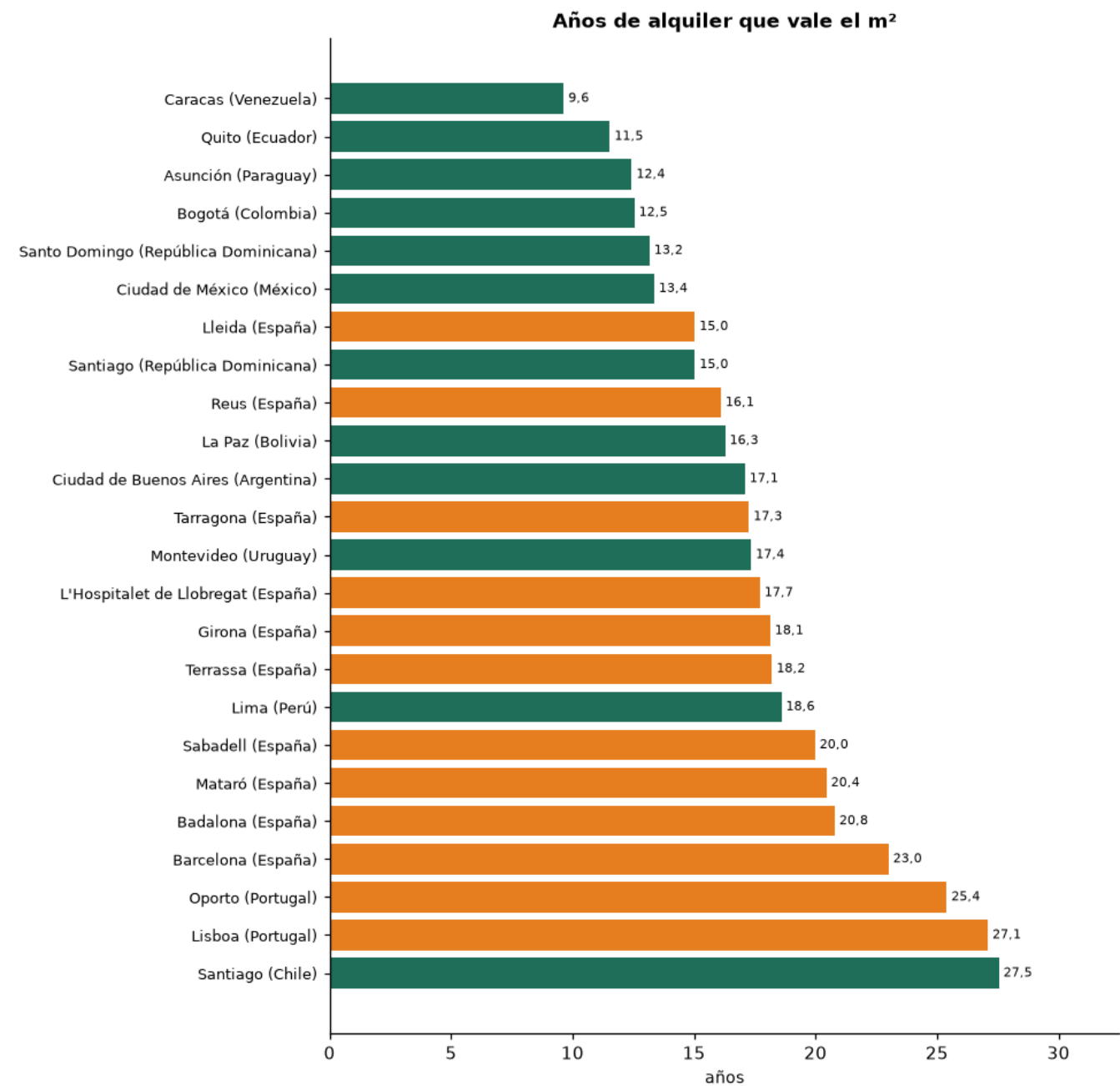
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

¿Comprar o alquilar? Años de alquiler que vale la vivienda en Barcelona, Lisboa, Oporto y las capitales de Latinoamérica (octubre 2026)

En Lisboa el metro cuadrado de un apartamento equivale a 27,1 años de su alquiler y en Barcelona a 23,0 años, frente a 12,5 años en Bogotá. En la comparación, la relación más baja está en Caracas (Venezuela) (9,6 años) y la más alta en Santiago (Chile) (27,5).

Resumen: comparamos la relación precio/alquiler del metro cuadrado en 10 municipios catalanes con datos oficiales y en 14 capitales y Oporto con avisos.

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



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

Resumen

Indicador	Valor
Lisboa	27,1 años
Barcelona	23,0 años
Bogotá	12,5 años
Más baja	Caracas (Venezuela): 9,6

Años de alquiler que vale el metro cuadrado

Ciudad	Años de alquiler que vale el m²	Rentabilidad bruta	Fuente
Caracas (Venezuela)	9,6	10,4 %	Avisos (Aptología)
Quito (Ecuador)	11,5	8,7 %	Avisos (Aptología)

Ciudad	Años de alquiler que vale el m ²	Rentabilidad bruta	Fuente
Asunción (Paraguay)	12,4	8,0 %	Avisos (Aptología)
Bogotá (Colombia)	12,5	8,0 %	Avisos (Aptología)
Santo Domingo (República Dominicana)	13,2	7,6 %	Avisos (Aptología)
Ciudad de México (México)	13,4	7,5 %	Avisos (Aptología)
Lleida (España)	15,0	6,7 %	Oficial (Incasòl + MIVAU)
Santiago (República Dominicana)	15,0	6,6 %	Avisos (Aptología)
Reus (España)	16,1	6,2 %	Oficial (Incasòl + MIVAU)
La Paz (Bolivia)	16,3	6,1 %	Avisos (Aptología)
Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	17,1	5,8 %	Avisos (Aptología)
Tarragona (España)	17,3	5,8 %	Oficial (Incasòl + MIVAU)
Montevideo (Uruguay)	17,4	5,8 %	Avisos (Aptología)
L'Hospitalet de Llobregat (España)	17,7	5,6 %	Oficial (Incasòl + MIVAU)
Girona (España)	18,1	5,5 %	Oficial (Incasòl + MIVAU)
Terrassa (España)	18,2	5,5 %	Oficial (Incasòl + MIVAU)
Lima (Perú)	18,6	5,4 %	Avisos (Aptología)
Sabadell (España)	20,0	5,0 %	Oficial (Incasòl + MIVAU)
Mataró (España)	20,4	4,9 %	Oficial (Incasòl + MIVAU)
Badalona (España)	20,8	4,8 %	Oficial (Incasòl + MIVAU)
Barcelona (España)	23,0	4,3 %	Oficial (Incasòl + MIVAU)
Oporto (Portugal)	25,4	3,9 %	Avisos (Aptología)
Lisboa (Portugal)	27,1	3,7 %	Avisos (Aptología)
Santiago (Chile)	27,5	3,6 %	Avisos (Aptología)

España: alquiler por m² de contratos (Incasòl) y valor tasado por m² (MIVAU). Resto: medianas de avisos de apartamentos en venta y en arriendo por m². Las fuentes no son idénticas.

Preguntas frecuentes

¿Rinde más alquilar un piso en Barcelona o en Bogotá? Por relación precio/alquiler, Bogotá: 12,5 años frente a 23,0.

¿Cuántos años de alquiler vale un piso en Lisboa? 27,1 años por metro cuadrado (avisos de octubre de 2026).

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.
- **España:** datos oficiales (Incasòl, alquiler de contratos 2024-2025; MIVAU, valor tasado 2026); los años no coinciden y no son precios pedidos.
- **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 alquilar? Años de alquiler que vale la vivienda en Barcelona, Lisboa, Oporto y las capitales de Latinoamérica (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/comprar-o-alquilar-espana-portugal-vs-latinoamerica-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.