

¿Comprar o arrendar? Años de arriendo que vale el metro cuadrado en 138 barrios, distritos y comunas de Latinoamérica y Portugal (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-arrendar-por-zona-ciudades-latinoamerica-2026>

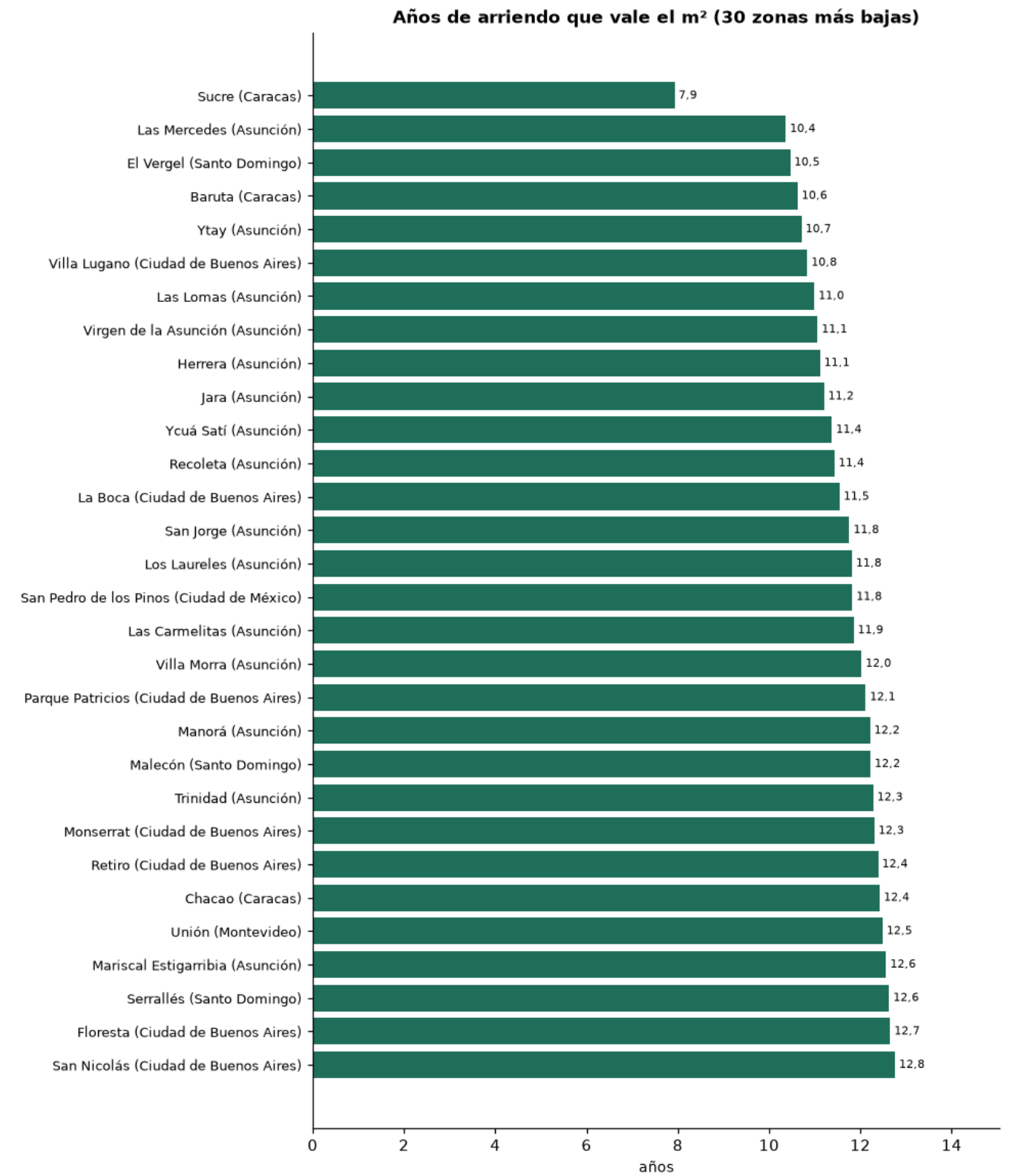
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

¿Comprar o arrendar? Años de arriendo que vale el metro cuadrado en 138 barrios, distritos y comunas de Latinoamérica y Portugal (octubre 2026)

La zona de Latinoamérica (fuera de Colombia) donde el metro cuadrado se paga con menos años de arriendo es Sucre (Caracas, Venezuela): 7,9 años; en Lumiar (Lisboa, Portugal) hacen falta 31,5. La ciudad con la mediana de zonas más baja es Caracas (Venezuela) (10,6 años) y la más alta Lisboa (Portugal) (30,0).

Resumen: cruzamos el precio por m² en venta y en arriendo de apartamentos en 138 zonas de 14 ciudades con 30 avisos o más en cada operación.

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
Zonas comparadas	138
Menos años	Sucre (Caracas): 7,9
Más años	Lumiar (Lisboa): 31,5

Las 30 zonas con menos años y las 15 con más

Zona	Ciudad	Venta USD/m ²	Arriendo USD/m ² al mes	Años de arriendo
Sucre	Caracas (Venezuela)	USD 1.000	10,5	7,9
Las Mercedes	Asunción (Paraguay)	USD 1.575	12,7	10,4
El Vergel	Santo Domingo (República Dominicana)	USD 1.766	14,1	10,5
Baruta	Caracas (Venezuela)	USD 1.500	11,8	10,6
Ytay	Asunción (Paraguay)	USD 1.630	12,7	10,7
Villa Lugano	Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	USD 1.213	9,3	10,8
Las Lomas	Asunción (Paraguay)	USD 2.143	16,2	11,0
Virgen de la Asunción	Asunción (Paraguay)	USD 2.059	15,5	11,1
Herrera	Asunción (Paraguay)	USD 1.628	12,2	11,1
Jara	Asunción (Paraguay)	USD 1.607	12,0	11,2
Ycuá Satí	Asunción (Paraguay)	USD 2.018	14,8	11,4
Recoleta	Asunción (Paraguay)	USD 1.930	14,1	11,4
La Boca	Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	USD 1.472	10,6	11,5
San Jorge	Asunción (Paraguay)	USD 1.988	14,1	11,8
Los Laureles	Asunción (Paraguay)	USD 1.711	12,1	11,8
San Pedro de los Pinos	Ciudad de México (México)	USD 2.825	19,9	11,8
Las Carmelitas	Asunción (Paraguay)	USD 2.000	14,1	11,9
Villa Morra	Asunción (Paraguay)	USD 1.941	13,5	12,0
Parque Patricios	Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	USD 1.783	12,3	12,1
Manorá	Asunción (Paraguay)	USD 2.314	15,8	12,2
Malecón	Santo Domingo (República Dominicana)	USD 1.519	10,4	12,2
Trinidad	Asunción (Paraguay)	USD 1.895	12,9	12,3
Montserrat	Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	USD 1.625	11,0	12,3
Retiro	Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	USD 2.500	16,8	12,4
Chacao	Caracas (Venezuela)	USD 2.472	16,6	12,4
Unión	Montevideo (Uruguay)	USD 1.864	12,4	12,5
Mariscal Estigarribia	Asunción (Paraguay)	USD 1.865	12,4	12,6
Serrallés	Santo Domingo (República Dominicana)	USD 2.229	14,7	12,6
Floresta	Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	USD 1.705	11,2	12,7
San Nicolás	Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	USD 1.618	10,6	12,8
Villa Devoto	Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	USD 3.257	13,3	20,5
Coghlan	Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	USD 3.272	13,2	20,6
Colegiales	Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	USD 3.444	13,7	20,9

Zona	Ciudad	Venta USD/m ²	Arriendo USD/m ² al mes	Años de arriendo
Santiago de Surco	Lima (Perú)	USD 1.972	7,9	20,9
Santiago Centro	Santiago (Chile)	USD 2.336	9,3	21,0
San Borja	Lima (Perú)	USD 2.169	8,5	21,4
Chorrillos	Lima (Perú)	USD 1.771	6,9	21,5
Belgrano	Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	USD 3.734	14,4	21,5
Ñuñoa	Santiago (Chile)	USD 3.459	12,0	24,0
Núñez	Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	USD 4.444	15,2	24,4
Arroios	Lisboa (Portugal)	USD 7.800	26,6	24,5
Avenidas Novas	Lisboa (Portugal)	USD 10.061	29,8	28,1
São Domingos de Benfica	Lisboa (Portugal)	USD 8.068	22,4	30,0
Alvalade	Lisboa (Portugal)	USD 8.483	23,4	30,2
Lumiar	Lisboa (Portugal)	USD 8.021	21,2	31,5

Resumen por ciudad

Ciudad	Zonas	Mínimo	Mediana	Máximo
Caracas (Venezuela)	3	7,9	10,6	12,4
Asunción (Paraguay)	16	10,4	11,6	13,0
Quito (Ecuador)	2	12,8	13,2	13,7
Guayaquil (Ecuador)	2	13,2	13,4	13,5
Santa Cruz de la Sierra (Bolivia)	5	13,5	14,4	16,3
Santo Domingo (República Dominicana)	19	10,5	14,6	17,6
Montevideo (Uruguay)	19	12,5	15,8	18,5
La Paz (Bolivia)	3	15,9	16,2	18,1
Ciudad de México (México)	9	11,8	16,3	18,9
Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	36	10,8	16,4	24,4
Córdoba (Argentina)	1	16,5	16,5	16,5
Lima (Perú)	14	16,7	19,1	21,5
Santiago (Chile)	4	18,0	20,5	24,0
Lisboa (Portugal)	5	24,5	30,0	31,5

Preguntas frecuentes

¿En qué barrio de Latinoamérica rinde más comprar para arrendar? Por relación precio/arriendo, en Sucre (Caracas, Venezuela): 7,9 años, rentabilidad bruta de 12,6 %.

¿Cuántos años de arriendo vale el m² en Lima? La mediana de sus distritos es 19,1 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? Años de arriendo que vale el metro cuadrado en 138 barrios, distritos y comunas de Latinoamérica y Portugal (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/comprar-o-arrendar-por-zona-ciudades-latinoamerica-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.