

¿Rinde más un apartamento de 1, 2 o 3 habitaciones? Años de arriendo por tamaño en 12 países (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-segun-habitaciones-por-pais-latinoamerica-2026>

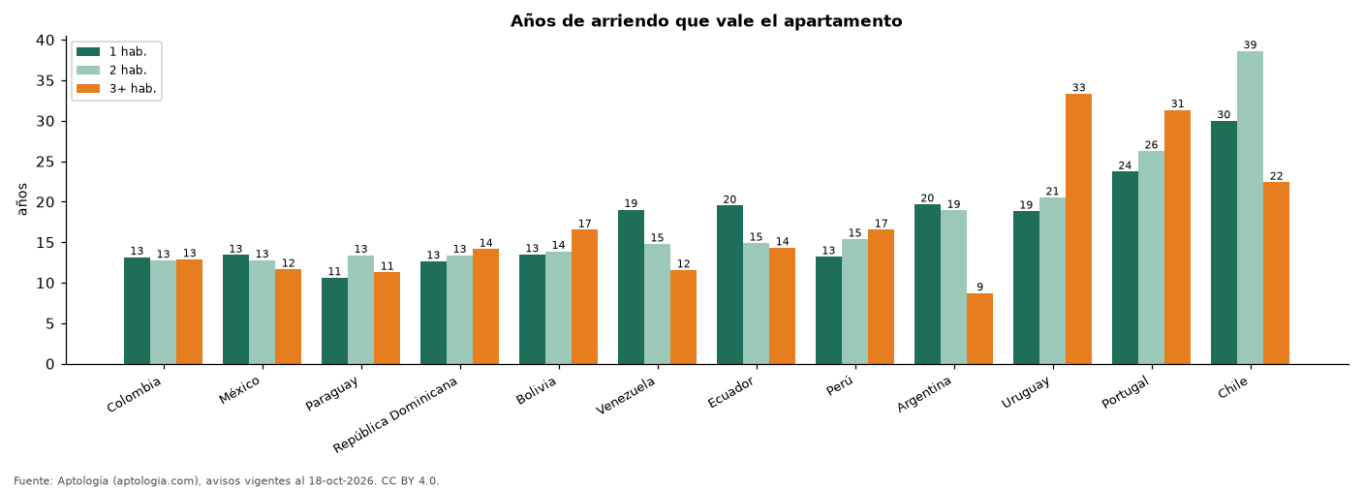
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

¿Rinde más un apartamento de 1, 2 o 3 habitaciones? Años de arriendo por tamaño en 12 países (octubre 2026)

En 6 de 12 países un apartamento de 3 o más habitaciones necesita más años de arriendo para pagarse que uno de 1 habitación; Colombia tiene la relación más baja en 2 habitaciones (12,8 años) y Chile la más alta (38,6). Cuantos menos años, más rinde el arriendo frente al precio de compra.

Resumen: comparamos precio y canon de 281.088 apartamentos por número de habitaciones en cada país.

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



Resumen

Indicador	Valor
Colombia	13,2 / 12,8 / 12,9 años
México	13,4 / 12,8 / 11,7 años
Paraguay	10,6 / 13,4 / 11,3 años
República Dominicana	12,7 / 13,4 / 14,1 años
Bolivia	13,5 / 13,9 / 16,5 años
Venezuela	19,0 / 14,8 / 11,6 años
Ecuador	19,5 / 14,9 / 14,3 años
Perú	13,2 / 15,4 / 16,6 años
Argentina	19,7 / 18,9 / 8,7 años
Uruguay	18,8 / 20,5 / 33,3 años

Años de arriendo por número de habitaciones y país

País	1 hab. (años)	2 hab. (años)	3 o más hab. (años)
Colombia	13,2	12,8	12,9
México	13,4	12,8	11,7

País	1 hab. (años)	2 hab. (años)	3 o más hab. (años)
Paraguay	10,6	13,4	11,3
República Dominicana	12,7	13,4	14,1
Bolivia	13,5	13,9	16,5
Venezuela	19,0	14,8	11,6
Ecuador	19,5	14,9	14,3
Perú	13,2	15,4	16,6
Argentina	19,7	18,9	8,7
Uruguay	18,8	20,5	33,3
Portugal	23,7	26,3	31,3
Chile	30,0	38,6	22,4

Medianas por país en la moneda mayoritaria de cada operación, convertidas a dólares.

Preguntas frecuentes

¿Es mejor invertir en un apartamento pequeño o grande para arrendar? En 6 de 12 países el de 1 habitación necesita menos años de arriendo que el de 3 o más.

¿Cuántos años de arriendo vale un apartamento de 2 habitaciones en Colombia? 12,8 años en la mediana nacional.

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). *¿Rinde más un apartamento de 1, 2 o 3 habitaciones? Años de arriendo por tamaño en 12 países (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).

<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/comprar-o-arrendar-segun-habitaciones-por-pais-latinoamerica-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.