

¿Comprar o arrendar una casa? Años de arriendo que vale una casa en 48 ciudades 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-arrendar-una-casa-ciudades-latinoamerica-2026>

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

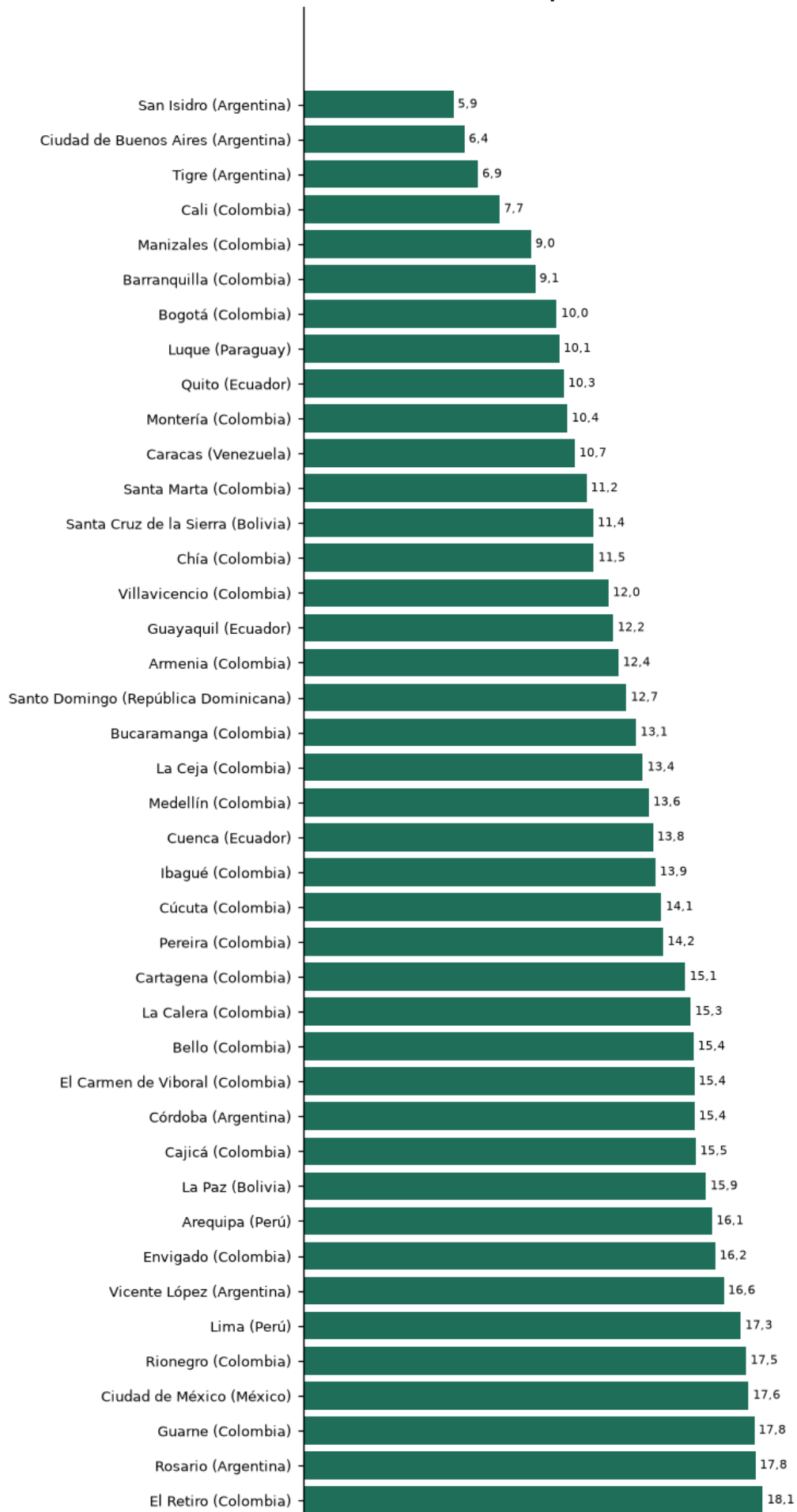
¿Comprar o arrendar una casa? Años de arriendo que vale una casa en 48 ciudades de Latinoamérica (octubre 2026)

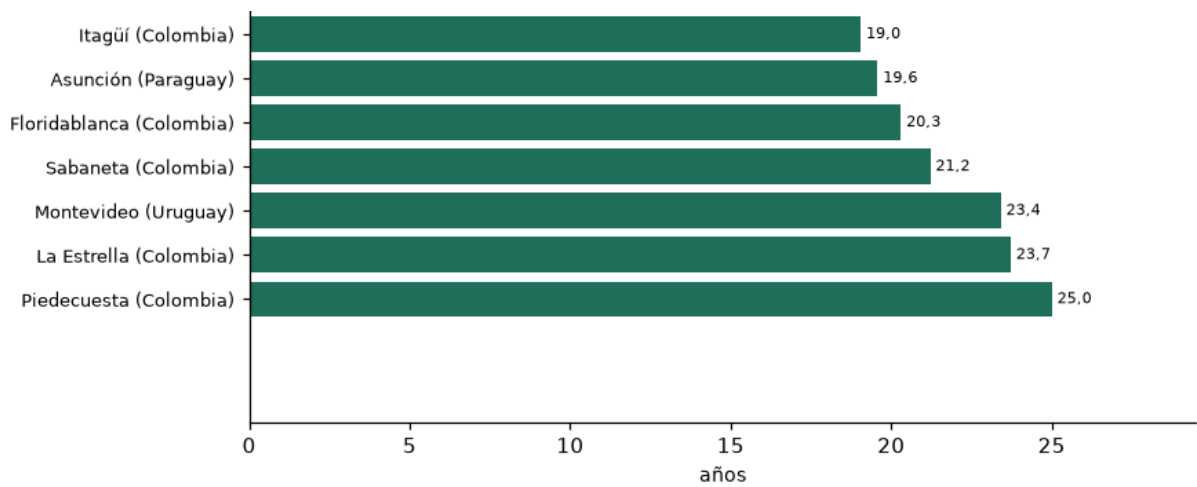
Una casa en San Isidro (Argentina) cuesta lo mismo que 5,9 años de su arriendo, la relación más baja de 48 ciudades; en Piedecuesta (Colombia) son 25,0 años. En 18 de 47 ciudades la casa necesita más años de arriendo que el apartamento, es decir, rinde menos en arriendo.

Resumen: comparamos precio y canon medianos de 119.483 casas en venta y en arriendo en 48 ciudades.

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

Casa: precio ÷ arriendo anual (años)





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

Resumen

Indicador	Valor
Menos años	San Isidro (Argentina): 5,9
Más años	Piedecuesta (Colombia): 25,0
Casa rinde menos que apartamento	18 de 47 ciudades

Años de arriendo que vale una casa, por ciudad

Ciudad	Precio casa (mediana)	Arriendo casa al mes	Años (casa)	Años (apartamento)
San Isidro (Argentina)	USD 320.000	USD 4.500	5,9	28,9
Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	USD 290.000	USD 3.800	6,4	24,5
Tigre (Argentina)	USD 310.000	USD 3.750	6,9	19,9
Cali (Colombia)	USD 292.195	USD 3.142	7,7	18,9
Manizales (Colombia)	USD 241.925	USD 2.244	9,0	18,3
Barranquilla (Colombia)	USD 282.770	USD 2.576	9,1	13,4
Bogotá (Colombia)	USD 377.026	USD 3.142	10,0	18,9
Luque (Paraguay)	USD 110.422	USD 911	10,1	10,6
Quito (Ecuador)	USD 185.000	USD 1.500	10,3	15,1
Montería (Colombia)	USD 176.731	USD 1.414	10,4	16,2
Caracas (Venezuela)	USD 450.000	USD 3.500	10,7	15,4
Santa Marta (Colombia)	USD 210.506	USD 1.571	11,2	16,7
Santa Cruz de la Sierra (Bolivia)	USD 160.000	USD 1.166	11,4	14,6
Chía (Colombia)	USD 345.607	USD 2.514	11,5	15,8
Villavicencio (Colombia)	USD 204.222	USD 1.414	12,0	17,9
Guayaquil (Ecuador)	USD 220.000	USD 1.500	12,2	16,2
Armenia (Colombia)	USD 314.188	USD 2.105	12,4	12,7
Santo Domingo (República Dominicana)	USD 650.000	USD 4.250	12,7	14,8
Bucaramanga (Colombia)	USD 296.908	USD 1.885	13,1	15,2
La Ceja (Colombia)	USD 282.770	USD 1.759	13,4	13,0
Medellín (Colombia)	USD 436.722	USD 2.671	13,6	14,6

Ciudad	Precio casa (mediana)	Arriendo casa al mes	Años (casa)	Años (apartamento)
Cuenca (Ecuador)	USD 215.000	USD 1.300	13,8	19,1
Ibagué (Colombia)	USD 235.641	USD 1.414	13,9	19,6
Cúcuta (Colombia)	USD 157.094	USD 927	14,1	15,6
Pereira (Colombia)	USD 345.607	USD 2.030	14,2	12,9
Cartagena (Colombia)	USD 408.445	USD 2.259	15,1	18,0
La Calera (Colombia)	USD 691.215	USD 3.770	15,3	14,0
Bello (Colombia)	USD 150.810	USD 817	15,4	14,2
El Carmen de Viboral (Colombia)	USD 581.249	USD 3.142	15,4	18,1
Córdoba (Argentina)	USD 165.000	USD 891	15,4	20,6
Cajicá (Colombia)	USD 408.445	USD 2.199	15,5	15,5
La Paz (Bolivia)	USD 343.000	USD 1.800	15,9	18,1
Arequipa (Perú)	USD 335.669	USD 1.736	16,1	15,5
Envigado (Colombia)	USD 722.633	USD 3.707	16,2	15,5
Vicente López (Argentina)	USD 249.500	USD 1.254	16,6	10,7
Lima (Perú)	USD 632.681	USD 3.056	17,3	17,0
Rionegro (Colombia)	USD 691.215	USD 3.299	17,5	16,4
Ciudad de México (México)	USD 798.789	USD 3.791	17,6	13,0
Guarne (Colombia)	USD 502.701	USD 2.356	17,8	—
Rosario (Argentina)	USD 169.500	USD 792	17,8	60,6
El Retiro (Colombia)	USD 785.471	USD 3.613	18,1	14,5
Itagüí (Colombia)	USD 201.081	USD 880	19,0	14,4
Asunción (Paraguay)	USD 350.000	USD 1.490	19,6	12,8
Floridablanca (Colombia)	USD 298.479	USD 1.225	20,3	15,3
Sabaneta (Colombia)	USD 527.837	USD 2.074	21,2	14,8
Montevideo (Uruguay)	USD 269.000	USD 958	23,4	20,7
La Estrella (Colombia)	USD 464.999	USD 1.634	23,7	14,4
Piedecuesta (Colombia)	USD 424.154	USD 1.414	25,0	13,9

Medianas de todas las casas (sin emparejar por tamaño); el apartamento usa todas las habitaciones.

Preguntas frecuentes

¿Dónde conviene comprar una casa en vez de arrendarla? Por relación precio/arriendo, en San Isidro (Argentina): 5,9 años.

¿Rinde más arrendar una casa o un apartamento? En 18 de 47 ciudades rinde más el apartamento.

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 una casa? Años de arriendo que vale una casa en 48 ciudades de Latinoamérica (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).

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