

¿Cuánto vale un metro cuadrado extra? El precio y el tamaño del apartamento en 20 ciudades 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/cuanto-vale-un-metro-cuadrado-extra-ciudades-latinoamerica-2026>

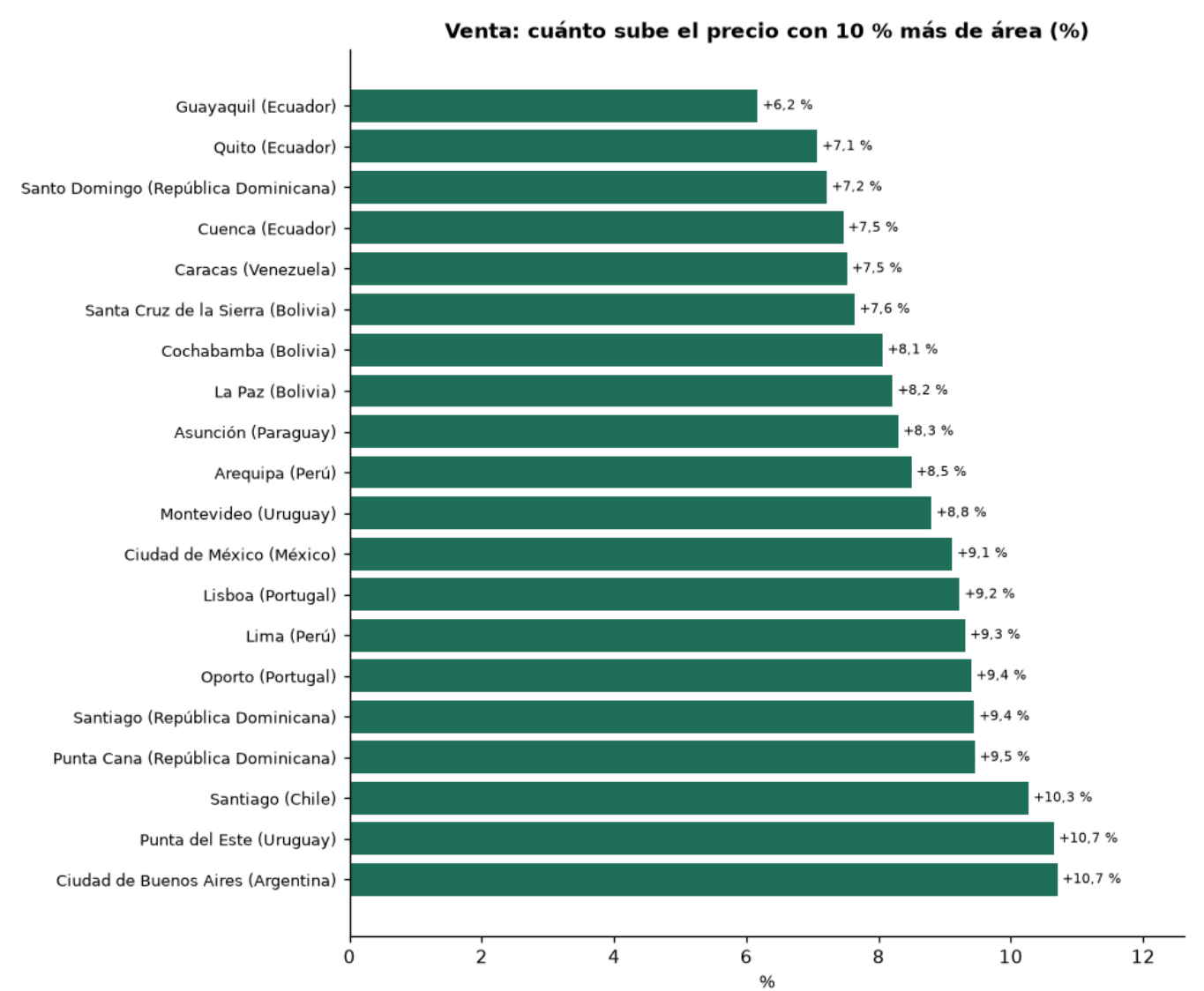
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

¿Cuánto vale un metro cuadrado extra? El precio y el tamaño del apartamento en 20 ciudades de Latinoamérica y Portugal (octubre 2026)

Un apartamento en venta 10 % más grande se pide +6,2 % más caro en Guayaquil (Ecuador), el efecto más débil de 20 ciudades, y +10,7 % en Ciudad de Buenos Aires (Argentina), el más fuerte. En la mediana de las ciudades, 10 % más de área sube el precio +8,6 % en venta y +7,3 % en alquiler.

Resumen: estimamos la relación precio-área de 101.862 apartamentos en venta y alquiler en 26 ciudades fuera de Colombia.

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
Efecto más débil (venta)	Guayaquil (Ecuador): +6,2 %
Efecto más fuerte (venta)	Ciudad de Buenos Aires (Argentina): +10,7 %
Mediana de ciudades (venta)	+8,6 %

Venta

Ciudad	+10 % de área	Valor de 1 m² extra	m² mediano	Avisos
Guayaquil (Ecuador)	+6,2 %	USD 797	USD 1.391	922
Quito (Ecuador)	+7,1 %	USD 803	USD 1.013	2.195
Santo Domingo (República Dominicana)	+7,2 %	USD 1.353	USD 1.971	6.092
Cuenca (Ecuador)	+7,5 %	USD 867	USD 1.238	333
Caracas (Venezuela)	+7,5 %	USD 1.231	USD 1.423	1.350
Santa Cruz de la Sierra (Bolivia)	+7,6 %	USD 921	USD 1.245	1.686
Cochabamba (Bolivia)	+8,1 %	USD 722	USD 973	361
La Paz (Bolivia)	+8,2 %	USD 822	USD 1.098	463
Asunción (Paraguay)	+8,3 %	USD 1.464	USD 1.897	4.103
Arequipa (Perú)	+8,5 %	USD 1.055	USD 1.227	517
Montevideo (Uruguay)	+8,8 %	USD 2.480	USD 3.035	4.535
Ciudad de México (México)	+9,1 %	USD 2.779	USD 2.897	7.640
Lisboa (Portugal)	+9,2 %	USD 7.702	USD 8.368	1.566
Lima (Perú)	+9,3 %	USD 2.018	USD 2.142	6.186
Oporto (Portugal)	+9,4 %	USD 5.107	USD 5.820	622
Santiago (República Dominicana)	+9,4 %	USD 1.437	USD 1.496	522
Punta Cana (República Dominicana)	+9,5 %	USD 2.287	USD 2.527	461
Santiago (Chile)	+10,3 %	USD 3.653	USD 3.297	5.667
Punta del Este (Uruguay)	+10,7 %	USD 3.748	USD 3.604	4.595
Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	+10,7 %	USD 2.589	USD 2.556	8.191

Elasticidad precio-área por regresión log-log (apartamentos de 25 a 400 m², moneda mayoritaria de la ciudad); valor del m² extra = elasticidad × precio mediano ÷ área mediana, en dólares.

Alquiler

Ciudad	+10 % de área (alquiler)	Avisos
Asunción (Paraguay)	+4,3 %	2.106
Montevideo (Uruguay)	+4,9 %	3.047
Santo Domingo (República Dominicana)	+5,9 %	2.931
Guadalajara (México)	+5,9 %	835
La Paz (Bolivia)	+5,9 %	300
Monterrey (México)	+6,0 %	1.651
Lisboa (Portugal)	+6,2 %	498
Santa Cruz de la Sierra (Bolivia)	+6,3 %	957
San Pedro Garza García (México)	+7,1 %	602
Córdoba (Argentina)	+7,2 %	202
Ciudad de México (México)	+7,5 %	4.791

Ciudad	+10 % de área (alquiler)	Avisos
Quito (Ecuador)	+7,8 %	1.147
Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	+7,8 %	3.091
Guayaquil (Ecuador)	+8,0 %	1.235
Lima (Perú)	+8,0 %	2.938
Zapopan (México)	+8,0 %	836
Caracas (Venezuela)	+8,3 %	316
Santiago (Chile)	+9,1 %	3.760
São Paulo (Brasil)	+9,6 %	10.660
Punta del Este (Uruguay)	+9,7 %	1.952

Preguntas frecuentes

¿El metro cuadrado es más barato en apartamentos grandes? Donde la elasticidad es menor que 1, sí; en la mediana de ciudades, 10 % más de área sube el precio +8,6 %.

¿Dónde vale más cada metro extra? Donde la elasticidad es mayor, como Ciudad de Buenos Aires (Argentina).

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.
- **Modelo:** $\log(\text{precio}) = b \cdot \log(\text{área})$, por ciudad y operación con 200 avisos o más, en la moneda mayoritaria; b no depende de la tasa de cambio. No controla zona ni antigüedad.
- **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). *¿Cuánto vale un metro cuadrado extra? El precio y el tamaño del apartamento en 20 ciudades de Latinoamérica y Portugal (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/cuanto-vale-un-metro-cuadrado-extra-ciudades-latinoamerica-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.