

Apartamentos grandes o pequeños: cómo cambia el precio por m² según el tamaño en 12 países 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/precio-m2-apartamentos-grandes-vs-pequenos-latinoamerica-2026>

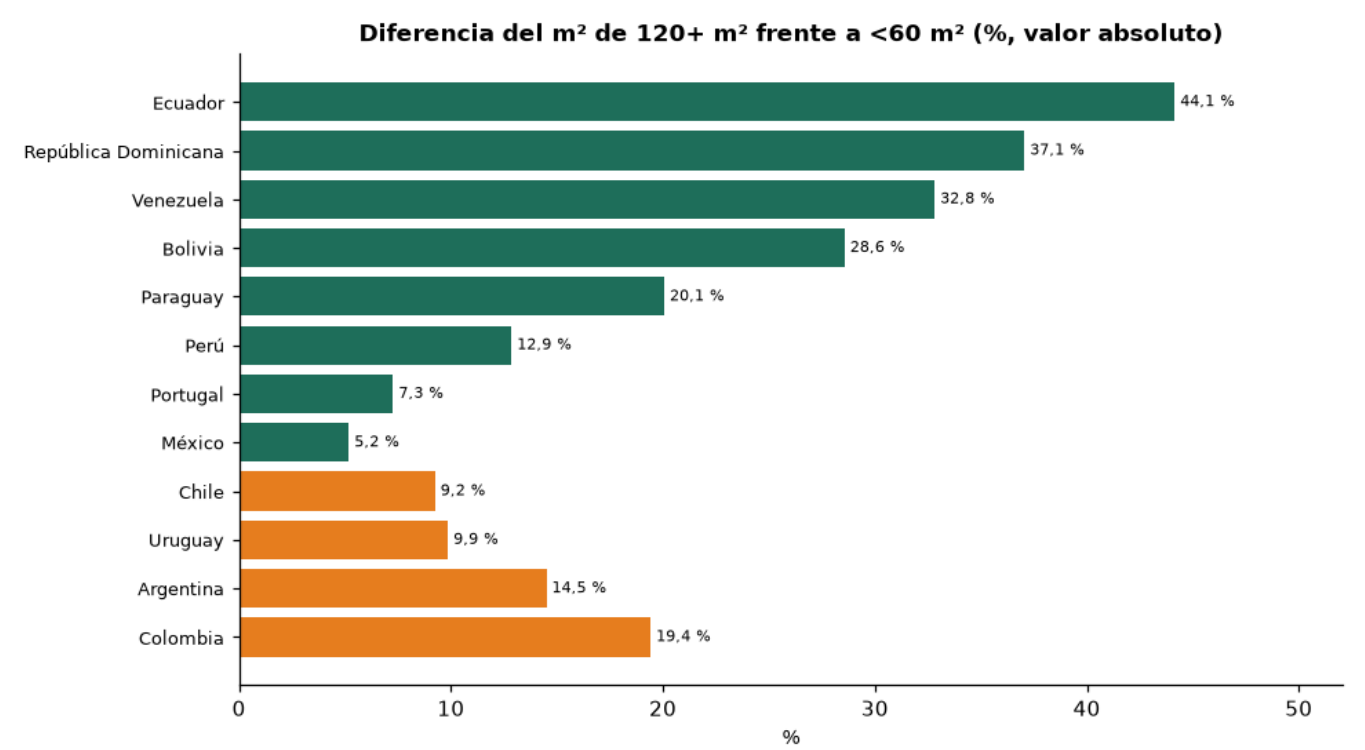
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Apartamentos grandes o pequeños: cómo cambia el precio por m² según el tamaño en 12 países de Latinoamérica y Portugal (octubre 2026)

En 8 de 12 países el metro cuadrado de un apartamento de 120 m² o más se pide más barato que el de uno de menos de 60 m²; la mayor diferencia está en Ecuador (-44,1 %). En Colombia, en cambio, el grande cuesta +19,4 % por m². En Colombia la diferencia es +19,4 %.

Resumen: comparamos el precio por m² de 179.615 apartamentos en venta en tres tramos de tamaño, dentro de cada país y en su propia moneda.

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
Países con m² más barato en los grandes	8 de 12
Mayor descuento por tamaño	Ecuador: -44,1 %
Colombia	+19,4 %

Precio por m² por tramo de tamaño (moneda de cada país)

País	Moneda	Menos de 60 m²	60 a 119 m²	120 m² o más	Grande vs. pequeño
Ecuador	USD	1.801	1.244	1.006	-44,1 %

País	Moneda	Menos de 60 m²	60 a 119 m²	120 m² o más	Grande vs. pequeño
República Dominicana	USD	2.772	2.171	1.745	-37,1 %
Venezuela	USD	1.925	1.488	1.293	-32,8 %
Bolivia	USD	1.400	1.162	1.000	-28,6 %
Paraguay	USD	2.020	1.824	1.615	-20,1 %
Perú	PEN	7.704	7.096	6.713	-12,9 %
Portugal	EUR	7.333	6.438	6.800	-7,3 %
México	MXN	54.275	54.545	51.460	-5,2 %
Chile	UF	71	83	78	+9,2 %
Uruguay	USD	3.286	3.150	3.610	+9,9 %
Argentina	USD	2.556	2.458	2.926	+14,5 %
Colombia	COP	5.729.167	6.527.778	6.842.105	+19,4 %

Medianas en la moneda mayoritaria de cada país (sin convertir: la comparación es en porcentaje dentro de cada país).

Preguntas frecuentes

¿Es más barato el m² de un apartamento grande en Latinoamérica? En 8 de 12 países sí; la mayor diferencia es en Ecuador (-44,1 %).

¿Y en Colombia? El m² de un apartamento de 120 m² o más es +19,4 % frente a uno de menos de 60 m².

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:** cada país se analiza en su moneda mayoritaria de venta; no se mezclan monedas ni se convierten.
- **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). *Apartamentos grandes o pequeños: cómo cambia el precio por m² según el tamaño en 12 países de Latinoamérica y Portugal (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/precio-m2-apartamentos-grandes-vs-pequenos-latinoamerica-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.