

Precio de la vivienda en las capitales de Latinoamérica (y São Paulo y Lisboa): m² en venta, arriendo y rentabilidad (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-vivienda-capitales-latinoamerica-2026>

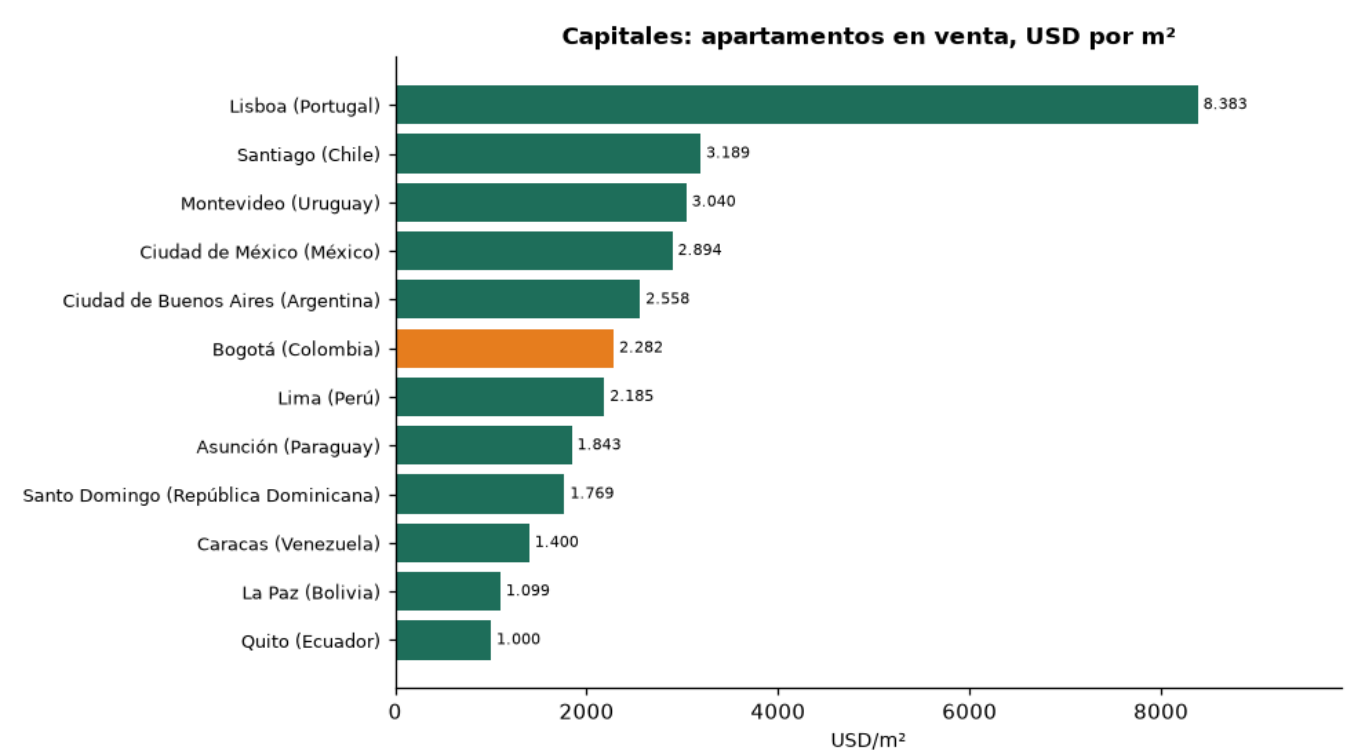
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Precio de la vivienda en las capitales de Latinoamérica (y São Paulo y Lisboa): m² en venta, arriendo y rentabilidad (octubre 2026)

Entre las capitales de la región, el metro cuadrado en venta más caro es el de Lisboa (USD 8.383/m²) y el más barato el de Quito (USD 1.000/m²). Bogotá marca USD 2.282/m² en venta y USD 831 al mes por un apartamento de 2 habitaciones; la capital donde ese arriendo es más barato es La Paz (USD 506).

Resumen: comparamos 141.821 apartamentos con área en 13 ciudades capitales o principales.

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

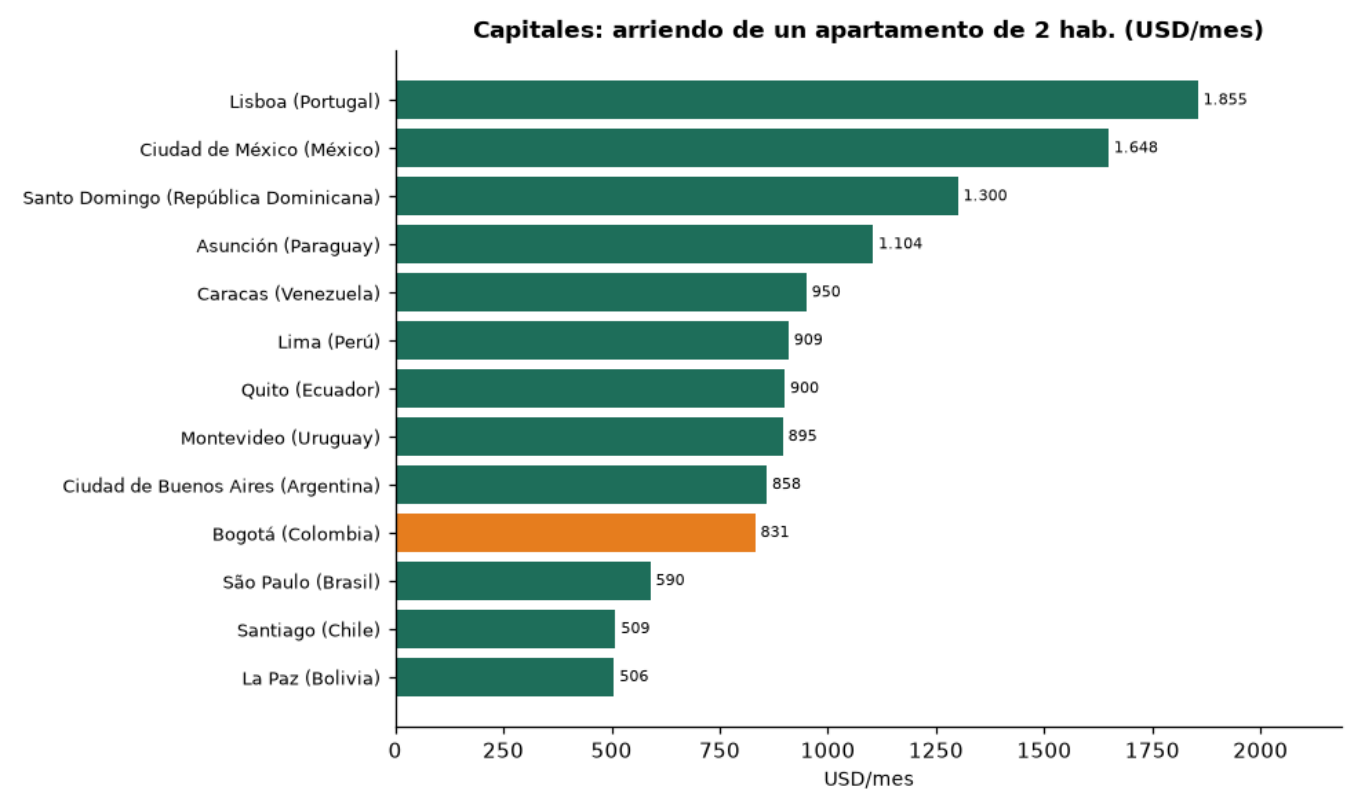
Indicador	Valor
Venta más cara	Lisboa: USD 8.383/m²
Venta más barata	Quito: USD 1.000/m²
Bogotá (venta)	USD 2.282/m²
Bogotá (2 hab. en arriendo)	USD 831/mes

Capitales comparadas

Ciudad	Venta USD/m²	Arriendo USD/m²/mes	Arriendo 2 hab. USD/mes	Rentabilidad bruta
Lisboa (Portugal)	8.383	25,8	1.855	3,7 %

Ciudad	Venta USD/m ²	Arriendo USD/m ² /mes	Arriendo 2 hab. USD/mes	Rentabilidad bruta
Santiago (Chile)	3.189	10,6	509	4,0 %
Montevideo (Uruguay)	3.040	15,3	895	6,1 %
Ciudad de México (México)	2.894	18,1	1.648	7,5 %
Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	2.558	13,5	858	6,3 %
Bogotá (Colombia)	2.282	15,2	831	8,0 %
Lima (Perú)	2.185	10,0	909	5,5 %
Asunción (Paraguay)	1.843	12,9	1.104	8,4 %
Santo Domingo (República Dominicana)	1.769	11,7	1.300	7,9 %
Caracas (Venezuela)	1.400	12,1	950	10,4 %
La Paz (Bolivia)	1.099	5,6	506	6,1 %
Quito (Ecuador)	1.000	7,2	900	8,7 %
São Paulo (Brasil)	—	12,4	590	s. d. %

São Paulo (la mayor ciudad de Brasil) aparece en lugar de Brasilia, y solo con arriendo. Lisboa se incluye como referencia europea.



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

Preguntas frecuentes

¿Cuál es la capital más cara de Latinoamérica para comprar vivienda? Lisboa, con USD 8.383 por m² en la mediana de apartamentos en venta (Aptología, octubre de 2026).

¿Es Bogotá cara frente a otras capitales? Bogotá cuesta USD 2.282 por m² en venta; ver la tabla para su posición frente a Lima, Ciudad de México, Santiago o Buenos Aires.

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.
- **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). *Precio de la vivienda en las capitales de Latinoamérica (y São Paulo y Lisboa): m² en venta, arriendo y rentabilidad (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/precio-vivienda-capitales-latinoamerica-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.