

Rentabilidad del arriendo en Asunción por barrio: dónde rinde más comprar para arrendar (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/rentabilidad-alquiler-asuncion-por-barrio-2026>

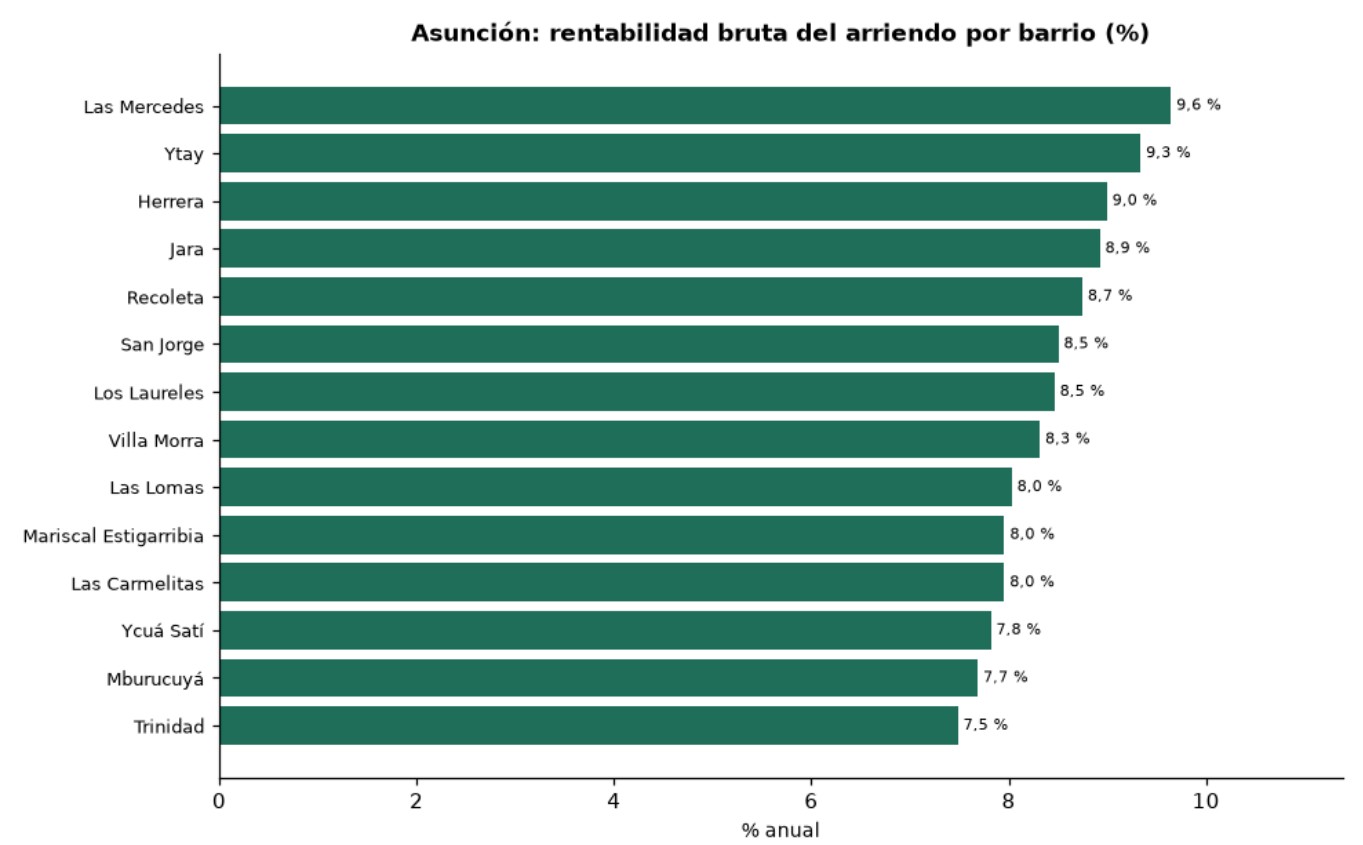
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Rentabilidad del arriendo en Asunción por barrio: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)

En Asunción, comprar un apartamento para arrendarlo rinde en el barrio típico 8,4 % bruto al año: el precio pedido equivale a 11,9 años de arriendo. El barrio con mayor rentabilidad bruta es Las Mercedes (9,6 %) y el de menor, Trinidad (7,5 %). Para toda la ciudad, con las medianas por m², la rentabilidad bruta implícita es 8,0 %.

Resumen: comparamos el precio por m² de 3.050 apartamentos en venta con el canon por m² de 1.330 en arriendo en 14 barrios de Asunción.

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
Mayor rentabilidad	Las Mercedes: 9,6 %
Menor rentabilidad	Trinidad: 7,5 %
Barrio típico (mediana)	8,4 %
Ciudad (medianas por m²)	8,0 %
Barrios comparados	14

Rentabilidad bruta por barrio

Barrio	Venta por m ² (dólares)	Arriendo por m ² al mes (guaraníes)	Rentabilidad bruta	Años de arriendo	Avisos (venta / arriendo)
Las Mercedes	1.575	72.222	9,6 %	10,4	281 / 181
Ytay	1.630	72.368	9,3 %	10,7	79 / 39
Herrera	1.628	69.643	9,0 %	11,1	141 / 117
Jara	1.607	68.182	8,9 %	11,2	141 / 78
Recoleta	1.930	80.247	8,7 %	11,4	407 / 113
San Jorge	1.988	80.357	8,5 %	11,8	78 / 33
Los Laureles	1.711	68.831	8,5 %	11,8	71 / 87
Villa Morra	1.941	76.743	8,3 %	12,0	411 / 178
Las Lomas	2.143	81.818	8,0 %	12,5	539 / 123
Mariscal Estigarribia	1.865	70.556	8,0 %	12,6	56 / 43
Las Carmelitas	2.000	75.648	8,0 %	12,6	167 / 60
Ycuá Satí	2.018	75.000	7,8 %	12,8	303 / 99
Mburucuyá	2.052	75.000	7,7 %	13,0	266 / 149
Trinidad	1.895	67.424	7,5 %	13,4	110 / 30

Ordenado de mayor a menor rentabilidad. Antes de administración, impuestos, vacancia y financiación.

Preguntas frecuentes

¿En qué barrio de Asunción rinde más comprar para arrendar? En Las Mercedes, con 9,6 % bruto anual (10,4 años de arriendo), según avisos de octubre de 2026.

¿Dónde rinde menos? En Trinidad: 7,5 % bruto anual (13,4 años de arriendo).

¿Cuánto renta un apartamento en Asunción? En el barrio típico, 8,4 % bruto al año.

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:** $\text{precio de venta mediano} \div (\text{canon mensual mediano} \times 12)$, entre avisos del mismo tipo y celda; es la relación precio/arriendo (price-to-rent ratio) y equivale a $100 \div \text{rentabilidad bruta}$. No incluye administración, impuestos, vacancia, financiación ni valorización: es una referencia para comparar comprar con arrendar, no una recomendación de inversión.
- **Rentabilidad por barrio:** $\text{canon mediano por m}^2 \times 12 \div \text{precio de venta mediano por m}^2$ de apartamentos del mismo barrio; solo barrios con 30 avisos o más de venta y 30 o más de arriendo con área declarada. Usar el m^2 y no el precio total evita que el tamaño típico de cada barrio sesgue la comparación.
- **Monedas distintas:** la venta se publica sobre todo en dólares y el arriendo en guaraníes; cada mediana se calcula en su propia moneda y solo después se convierte a dólares con la tasa citada, así que la rentabilidad depende de esa tasa.
- **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). *Rentabilidad del arriendo en Asunción por barrio: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).

<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/rentabilidad-alquiler-asuncion-por-barrio-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.