

Rentabilidad del arriendo en Bogotá 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://www.aptologia.com/estudios/rentabilidad-arriendo-bogota-por-barrio-2026>

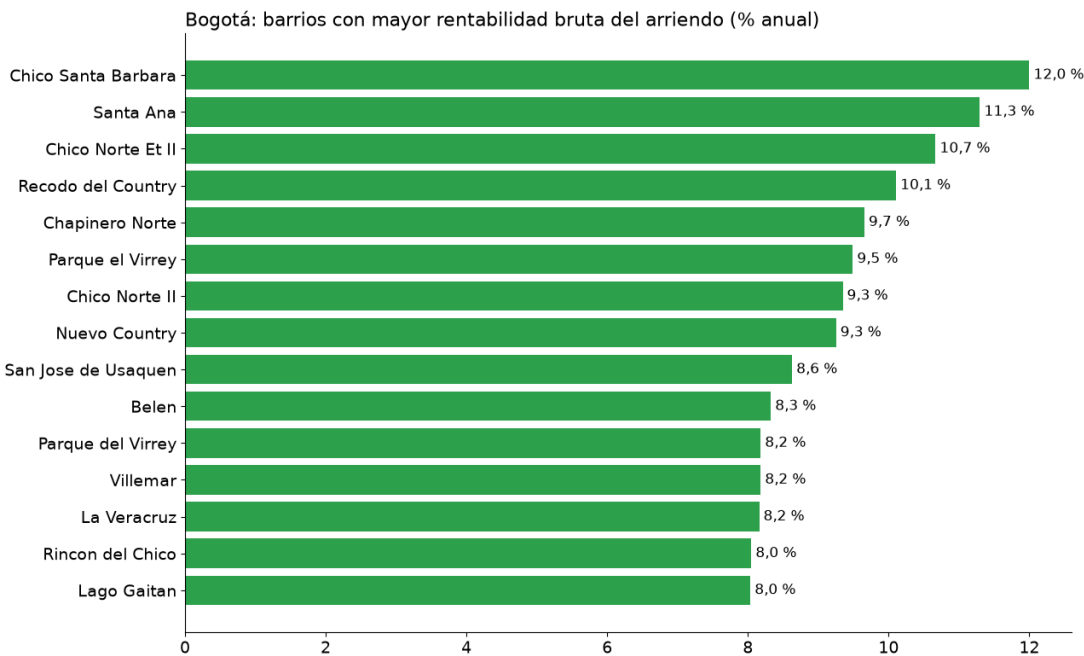
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

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

En Bogotá, comprar un apartamento para arrendarlo rinde en el barrio típico 6,1 % bruto al año: el precio pedido equivale a 16,4 años de arriendo. El barrio con mayor rentabilidad bruta es Chico Santa Barbara (12,0 %) y el de menor El Centro (0,9 %), entre 197 barrios con 30 avisos o más de arriendo y de venta.

Resumen: cruzamos el arriendo pedido y el precio de venta pedido de apartamentos en 197 barrios de Bogotá con 30 avisos o más de cada uno.

Actualizado: 18 de octubre de 2026 (datos del 5 de octubre de 2026) · Próxima actualización: mensual.



Fuente: Aptología con datos de 26 portales e inmobiliarias (API abierta de Aptología) · aptologia.com

Resumen

Indicador	Valor
Rentabilidad bruta mediana entre barrios (todos los tamaños)	6,1 %
Rentabilidad bruta mediana, 2 alcobas	7,0 %
Años de arriendo para pagar el precio (mediana)	16,4
Barrios comparables	197
Barrios comparables en 2 alcobas	86

Barrios con mayor rentabilidad bruta

Barrio	Rentabilidad bruta	Años de arriendo	Arriendo mediano	Precio de venta mediano	Avisos (arriendo / venta)
Chico Santa Barbara	12,0 %	8,3	\$9.000.000	\$900 millones	40 / 33
Santa Ana	11,3 %	8,9	\$12.050.000	\$1,28 mil millones	122 / 109
Chico Norte Et II	10,7 %	9,4	\$8.000.000	\$900 millones	39 / 75
Recodo del Country	10,1 %	9,9	\$8.000.000	\$950 millones	35 / 65
Chapinero Norte	9,7 %	10,4	\$3.500.000	\$435 millones	91 / 61
Parque el Virrey	9,5 %	10,5	\$8.700.000	\$1,10 mil millones	48 / 31
Chico Norte II	9,3 %	10,7	\$7.400.000	\$950 millones	112 / 97
Nuevo Country	9,3 %	10,8	\$3.200.000	\$415 millones	73 / 161
San Jose de Usaquen	8,6 %	11,6	\$1.926.954	\$268 millones	88 / 132
Belen	8,3 %	12,0	\$1.700.000	\$245 millones	54 / 41
Parque del Virrey	8,2 %	12,2	\$7.500.000	\$1,10 mil millones	112 / 63
Villemar	8,2 %	12,2	\$1.650.000	\$242 millones	50 / 35
La Veracruz	8,2 %	12,3	\$1.700.000	\$250 millones	105 / 84
Rincon del Chico	8,0 %	12,4	\$5.500.000	\$820 millones	247 / 423
Lago Gaitan	8,0 %	12,4	\$2.800.000	\$418 millones	43 / 68

Rentabilidades brutas por encima de 10 % suelen indicar que los apartamentos en arriendo y en venta de ese barrio son distintos (tamaño, estado o amoblado); tómalas como señal para revisar, no como dato de inversión.

Barrios con menor rentabilidad bruta



Fuente: Aptología con datos de 26 portales e inmobiliarias (API abierta de Aptología) · aptologia.com

Barrio	Rentabilidad bruta	Años de arriendo	Arriendo mediano	Precio de venta mediano	Avisos (arriendo / venta)
El Centro	0,9 %	107,8	\$1.700.000	\$2,20 mil millones	50 / 51
Veramonte Macana	3,4 %	29,8	\$1.900.000	\$680 millones	88 / 193
Colina Campestre	3,4 %	29,5	\$2.400.000	\$850 millones	372 / 912
Bosque de Maria	3,6 %	27,8	\$1.800.000	\$600 millones	41 / 120
Torca	3,7 %	26,8	\$1.650.000	\$530 millones	105 / 35
Lagos de Cordoba	3,8 %	26,6	\$3.550.000	\$1,13 mil millones	56 / 64
San Jose de Bavaria	3,9 %	25,8	\$2.100.000	\$650 millones	185 / 148
Emaus	4,0 %	25,2	\$4.229.404	\$1,28 mil millones	72 / 41
Cantalejo	4,0 %	25,0	\$2.200.000	\$660 millones	41 / 75
Alameda	4,0 %	25,0	\$1.850.000	\$555 millones	98 / 170
El Plan	4,0 %	25,0	\$2.235.000	\$670 millones	32 / 127
Sears	4,0 %	24,9	\$1.625.000	\$485 millones	30 / 42
Belalcazar	4,1 %	24,6	\$2.000.000	\$590 millones	59 / 100
La Esperanza Norte	4,1 %	24,2	\$3.200.000	\$930 millones	39 / 48
La Castellana	4,3 %	23,0	\$2.100.000	\$580 millones	237 / 359

Solo apartamentos de 2 alcobas (los 10 más rentables)

Comparar apartamentos del mismo tamaño acerca la cifra a la de un inmueble real.

Barrio	Rentabilidad bruta 2 alcobas	Arriendo 2 alcobas	Venta 2 alcobas
Chico Norte II	10,7 %	\$8.500.000	\$950 millones
Chapinero Central	9,6 %	\$3.200.000	\$400 millones
Chico Norte	9,5 %	\$7.500.000	\$950 millones
Parque el Virrey	9,3 %	\$8.500.000	\$1,10 mil millones
Chico Reservado	8,8 %	\$8.791.000	\$1,20 mil millones
Santa Bibiana	8,6 %	\$6.500.000	\$903 millones
El Nogal	8,5 %	\$8.600.000	\$1,22 mil millones
Chico	8,4 %	\$7.850.000	\$1,11 mil millones
La Carolina	8,2 %	\$5.500.000	\$800 millones
Chico Norte III	8,2 %	\$5.600.000	\$820 millones

Cómo usarlo para decidir: la rentabilidad bruta es un filtro inicial, no la ganancia: réstale administración, predial, vacancia (meses sin arrendar), comisión y mantenimiento, que juntos suelen comerse varios puntos. Un barrio con rentabilidad alta pero pocas ventas o mucha rotación puede ser más riesgoso. Valida siempre con el arriendo real de apartamentos iguales al que vas a comprar.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto renta un apartamento arrendado en Bogotá? En el barrio típico, 6,1 % bruto anual: 12 meses de arriendo pedido sobre el precio de venta pedido, antes de gastos e

impuestos, con datos del 5 de octubre de 2026.

¿En qué barrio de Bogotá es más rentable comprar para arrendar? Chico Santa Barbara, con 12,0 % bruto anual (arriendo mediano \$9.000.000, venta mediana \$900 millones).

¿Cuántos años de arriendo cuesta un apartamento en Bogotá? En la mediana de los barrios, 16,4 años de arriendo pedido.

Metodología

- **Fuente:** API abierta de Aptología (aptologia.com/datos-abiertos), que cada noche revisa los avisos vivos de 26 portales e inmobiliarias. Foto de los datos: 5 de octubre de 2026.
- **Qué se mide:** precio pedido de apartamentos (no casas ni habitaciones), sin administración. Son precios publicados, no cerrados.
- **Barrios:** etiquetas depuradas. Se excluyen nombres de localidad o comuna, textos de aviso, zonas genéricas, barrios de otro municipio y variantes del mismo nombre, para no contar dos veces el mismo barrio.
- **Rentabilidad bruta (calculada):** $12 \times \text{mediana del arriendo pedido} \div \text{mediana del precio de venta pedido del mismo barrio}$, en % anual. Años de arriendo = $100 \div \text{rentabilidad}$. Solo barrios con 30 avisos o más de arriendo y de venta (20 o más en la versión de 2 alcobas).
- **No es la rentabilidad de un inmueble:** las medianas salen de avisos distintos; no descuenta administración, predial, vacancia, comisión, mantenimiento ni impuestos.
- **Limitaciones:** un mismo apartamento puede estar publicado en más de un portal, por lo que los conteos de avisos pueden incluir repetidos. Los barrios vienen tal como los escribe cada portal, después de la depuración.
- **Datos abiertos:** [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.

Cómo citar

Pinzón Pineda, D. M. (2026). *Rentabilidad del arriendo en Bogotá por barrio: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)*. Aptología.

<https://www.aptologia.com/estudios/rentabilidad-arriendo-bogota-por-barrio-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.