

Rentabilidad del arriendo en Bogotá por localidad y estrato: 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-localidad-y-estrato-2026>

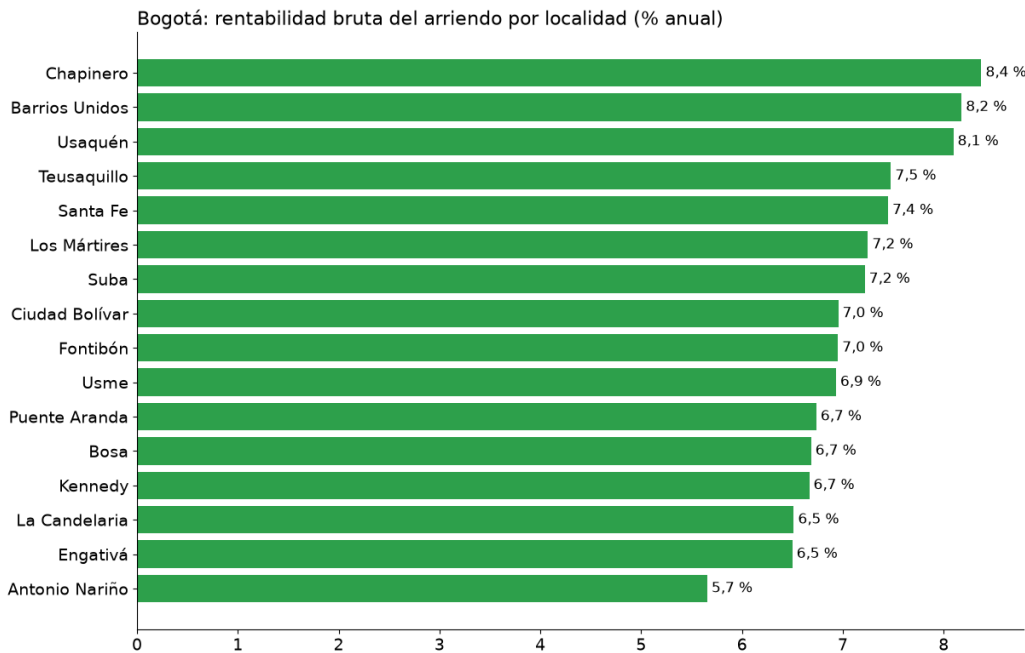
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

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

Comprar un apartamento para arrendarlo en Bogotá rinde en bruto 8,2 % al año (el precio equivale a 12,3 años de arriendo). Por localidad, la rentabilidad bruta va de 5,7 % en Antonio Nariño a 8,4 % en Chapinero; por estrato, de 6,7 % (estrato 2) a 8,6 % (estrato 6).

Resumen: cruzamos el arriendo y el precio de venta por m² de 14.931 apartamentos en arriendo y 36.813 en venta, únicos, en Bogotá.

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



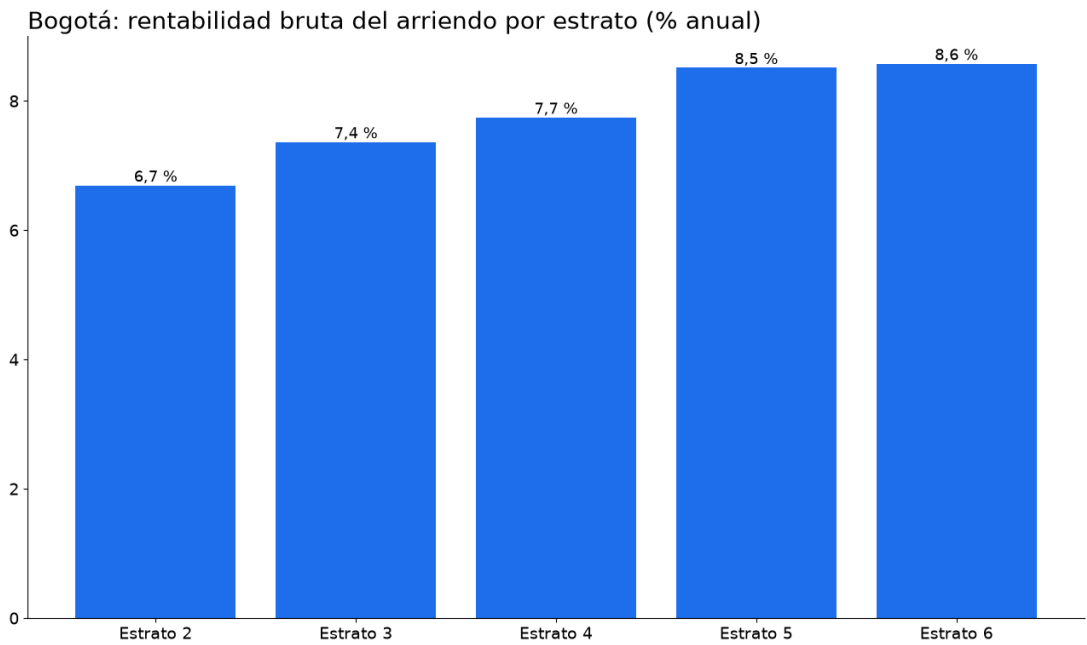
Fuente: Aptología con datos de Metrocuadrado, Fincaraíz, CienCuadras, Wasi, Habi, Houm y Domus · aptologia.com

Por localidad

Localidad	Rentabilidad bruta	Años de arriendo	Arriendo por m²	Venta por m²	Arriendo mediano	Venta mediana	Avisos (arriendo / venta)
Chapinero	8,4 %	11,9	\$66.176	\$9.482.759	\$9.000.000	\$1,68 mil millones	4.014 / 7.412
Barrios Unidos	8,2 %	12,2	\$56.000	\$8.216.732	\$2.767.000	\$680 millones	644 / 1.061
Usaquén	8,1 %	12,4	\$50.000	\$7.410.714	\$4.100.000	\$880 millones	4.062 / 12.111
Teusaquillo	7,5 %	13,4	\$49.194	\$7.894.737	\$2.573.352	\$650 millones	644 / 1.401
Santa Fe	7,4 %	13,4	\$56.164	\$9.047.619	\$2.350.000	\$500 millones	557 / 766

Localidad	Rentabilidad bruta	Años de arriendo	Arriendo por m²	Venta por m²	Arriendo mediano	Venta mediana	Avisos (arriendo / venta)
Los Mártires	7,2 %	13,8	\$41.953	\$6.944.444	\$1.700.000	\$290 millones	191 / 390
Suba	7,2 %	13,9	\$40.217	\$6.686.047	\$2.360.000	\$650 millones	1.697 / 5.966
Ciudad Bolívar	7,0 %	14,4	\$28.269	\$4.878.049	\$1.300.000	\$230 millones	112 / 396
Fontibón	7,0 %	14,4	\$40.000	\$6.904.762	\$1.800.000	\$425 millones	812 / 1.639
Usme	6,9 %	14,4	\$21.118	\$3.655.495	\$1.000.000	\$170 millones	103 / 248
Puente Aranda	6,7 %	14,8	\$39.504	\$7.036.033	\$1.800.000	\$334 millones	327 / 501
Bosa	6,7 %	15,0	\$22.406	\$4.021.739	\$1.000.000	\$185 millones	149 / 643
Kennedy	6,7 %	15,0	\$31.746	\$5.714.286	\$1.500.000	\$275 millones	513 / 1.431
La Candelaria	6,5 %	15,4	\$48.628	\$8.958.333	\$2.000.000	\$509 millones	86 / 103
Engativá	6,5 %	15,4	\$30.053	\$5.548.780	\$1.650.000	\$330 millones	392 / 1.084
Antonio Nariño	5,7 %	17,7	\$28.452	\$6.036.725	\$1.480.000	\$330 millones	85 / 172

Por estrato



Fuente: Aptología con datos de Metrocuadrado, Fincaraíz, Ciencuadras, Wasi, Habi, Houm y Domus · aptologia.com

Estrato	Rentabilidad bruta	Años de arriendo	Arriendo por m²	Venta por m²	Arriendo mediano	Venta mediana	Avisos (arriendo / venta)
2	6,7 %	14,9	\$23.478	\$4.208.333	\$1.149.950	\$200 millones	520 / 1.587

Estrato	Rentabilidad bruta	Años de arriendo	Arriendo por m ²	Venta por m ²	Arriendo mediano	Venta mediana	Avisos (arriendo / venta)
3	7,4 %	13,6	\$34.524	\$5.625.000	\$1.585.981	\$285 millones	3.214 / 6.561
4	7,7 %	12,9	\$46.875	\$7.262.829	\$2.550.000	\$550 millones	3.476 / 7.637
5	8,5 %	11,7	\$54.054	\$7.619.048	\$4.200.000	\$857 millones	1.977 / 6.091
6	8,6 %	11,7	\$62.500	\$8.744.356	\$9.000.000	\$1,53 mil millones	5.609 / 14.219

Cómo usarlo para decidir: la rentabilidad bruta es un primer filtro. Réstale administración, predial, vacancia, comisión y mantenimiento, que suelen comerse de 1 a 2 puntos. Para el detalle barrio por barrio, mira el estudio de rentabilidad por barrio de Aptología.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto renta un apartamento arrendado en Bogotá? En bruto, 8,2 % anual: 12 meses de arriendo por m² sobre el precio de venta por m², antes de gastos (datos del 18 de octubre de 2026).

¿En qué localidad de Bogotá es más rentable comprar para arrendar? Chapinero, con 8,4 % bruto anual entre las localidades con 80 avisos o más de arriendo y de venta.

¿Qué estrato da más rentabilidad en arriendo en Bogotá? El estrato 6, con 8,6 % bruto anual.

Metodología

- **Fuente:** avisos vivos de vivienda recogidos por la ingesta de Aptología en Metrocuadrado, Fincaraíz, Ciencuadras, Wasi, Habi, Houm y Domus, del 11 al 18 de octubre de 2026. Corte: 18 de octubre de 2026.
- **Depuración:** un mismo inmueble publicado varias veces se cuenta una sola vez (agrupación por portal y, entre portales, por precio, área, habitaciones y coordenadas). Se descartan precios y áreas fuera de rango y, en arriendo, se resta la administración cuando el portal la incluye en el canon.
- **Qué se mide:** precios pedidos (publicados), no precios de cierre.
- **Rentabilidad bruta:** $12 \times \text{mediana del arriendo por m}^2 \div \text{mediana del precio de venta por m}^2$ del mismo grupo, en % anual. Años de arriendo = $100 \div \text{rentabilidad}$. Solo grupos con 80 avisos o más de arriendo y de venta.
- **No es la rentabilidad de un inmueble:** las medianas salen de avisos distintos y no descuentan gastos ni impuestos.
- **Limitaciones:** son precios pedidos en portales, que pueden diferir del valor final de arriendo o venta. La cobertura es mayor en el norte de Bogotá y en estratos 4 a 6, porque ahí se concentra la oferta publicada. Los barrios y la localidad vienen de lo que escribe cada portal; cuando falta la localidad se asigna por los avisos vecinos más cercanos.
- **Datos abiertos:** [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.

Cómo citar

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

<https://www.aptologia.com/estudios/rentabilidad-arriendo-bogota-por-localidad-y-estrato-2026>.

Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.