

# **Rentabilidad del arriendo en Cali 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-arriendo-cali-por-barrio-2026>

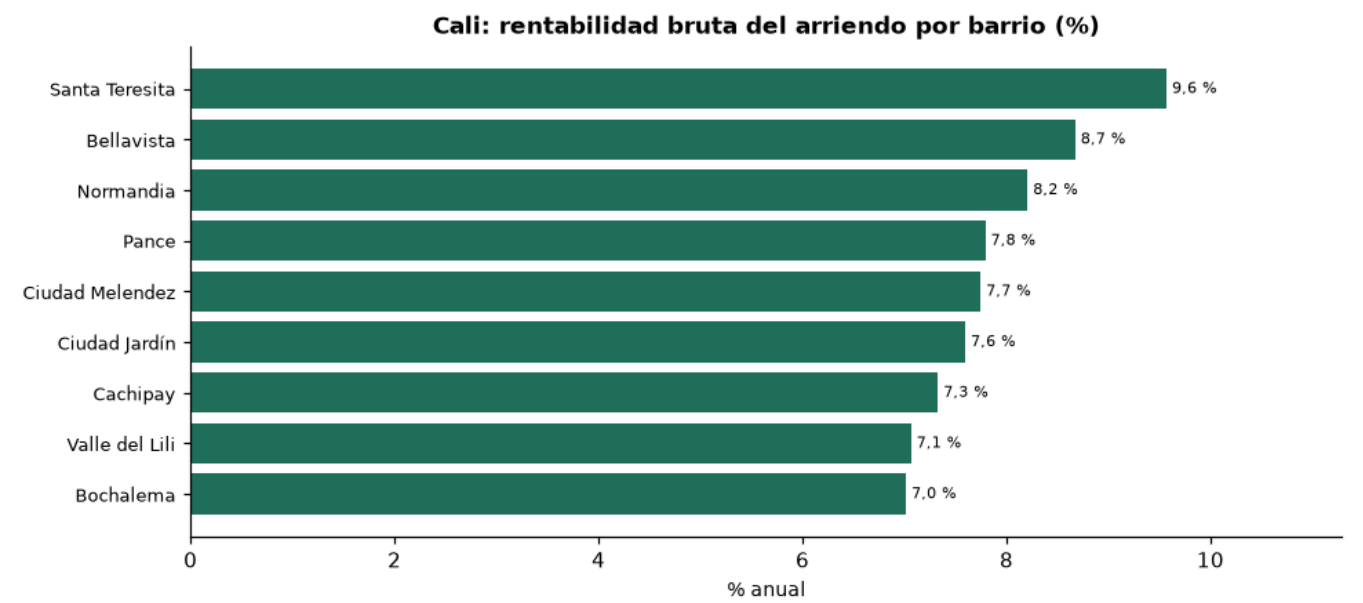
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

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

En Cali, comprar un apartamento para arrendarlo rinde en el barrio típico 7,7 % bruto al año: el precio pedido equivale a 12,9 años de arriendo. El barrio con mayor rentabilidad bruta es Santa Teresita (9,6 %) y el de menor, Bochalema (7,0 %). Para toda la ciudad, con las medianas por m², la rentabilidad bruta implícita es 7,7 %.

Resumen: comparamos el precio por m² de 3.405 apartamentos en venta con el canon por m² de 581 en arriendo en 9 barrios de Cali.

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       | Santa Teresita: 9,6 % |
| Menor rentabilidad       | Bochalema: 7,0 %      |
| Barrio típico (mediana)  | 7,7 %                 |
| Ciudad (medianas por m²) | 7,7 %                 |
| Barrios comparados       | 9                     |

## Rentabilidad bruta por barrio

| Barrio         | Venta por m² (millones de pesos) | Arriendo por m² al mes (pesos) | Rentabilidad bruta | Años de arriendo | Avisos (venta / arriendo) |
|----------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------|------------------|---------------------------|
| Santa Teresita | 5,47                             | 43.614                         | 9,6 %              | 10,4             | 364 / 62                  |
| Bellavista     | 6,15                             | 44.444                         | 8,7 %              | 11,5             | 223 / 45                  |
| Normandia      | 6,00                             | 41.036                         | 8,2 %              | 12,2             | 229 / 36                  |

| Barrio          | Venta por m <sup>2</sup><br>(millones de pesos) | Arriendo por m <sup>2</sup> al<br>mes (pesos) | Rentabilidad<br>bruta | Años de<br>arriendo | Avisos (venta /<br>arriendo) |
|-----------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------------|
| Pance           | 7,00                                            | 45.455                                        | 7,8 %                 | 12,8                | 483 / 91                     |
| Ciudad Melendez | 4,35                                            | 28.070                                        | 7,7 %                 | 12,9                | 262 / 41                     |
| Ciudad Jardín   | 6,36                                            | 40.283                                        | 7,6 %                 | 13,2                | 397 / 56                     |
| Cachipay        | 4,17                                            | 25.455                                        | 7,3 %                 | 13,6                | 94 / 31                      |
| Valle del Lili  | 4,66                                            | 27.434                                        | 7,1 %                 | 14,2                | 797 / 135                    |
| Bochalema       | 4,42                                            | 25.820                                        | 7,0 %                 | 14,3                | 556 / 84                     |

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

## Preguntas frecuentes

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

**¿Dónde rinde menos?** En Bochalema: 7,0 % bruto anual (14,3 años de arriendo).

**¿Cuánto renta un apartamento en Cali?** En el barrio típico, 7,7 % 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 m<sup>2</sup> usa solo avisos con área declarada entre 12 y 2.000 m<sup>2</sup> 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.
- **Colombia:** Precios en pesos colombianos, sin conversión de moneda.
- **Años de arriendo para pagar la vivienda:** precio de venta mediano ÷ (canon mensual mediano × 12), entre avisos del mismo tipo y celda; es la relación precio/arriendo (price-to-rent ratio) y equivale a 100 ÷ 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:** canon mediano por m<sup>2</sup> × 12 ÷ precio de venta mediano por m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> y no el precio total evita que el tamaño típico de cada barrio sesgue la comparación.
- **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 Cali por barrio: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).

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