

Rentabilidad del arriendo en Cartagena 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-cartagena-por-barrio-2026>

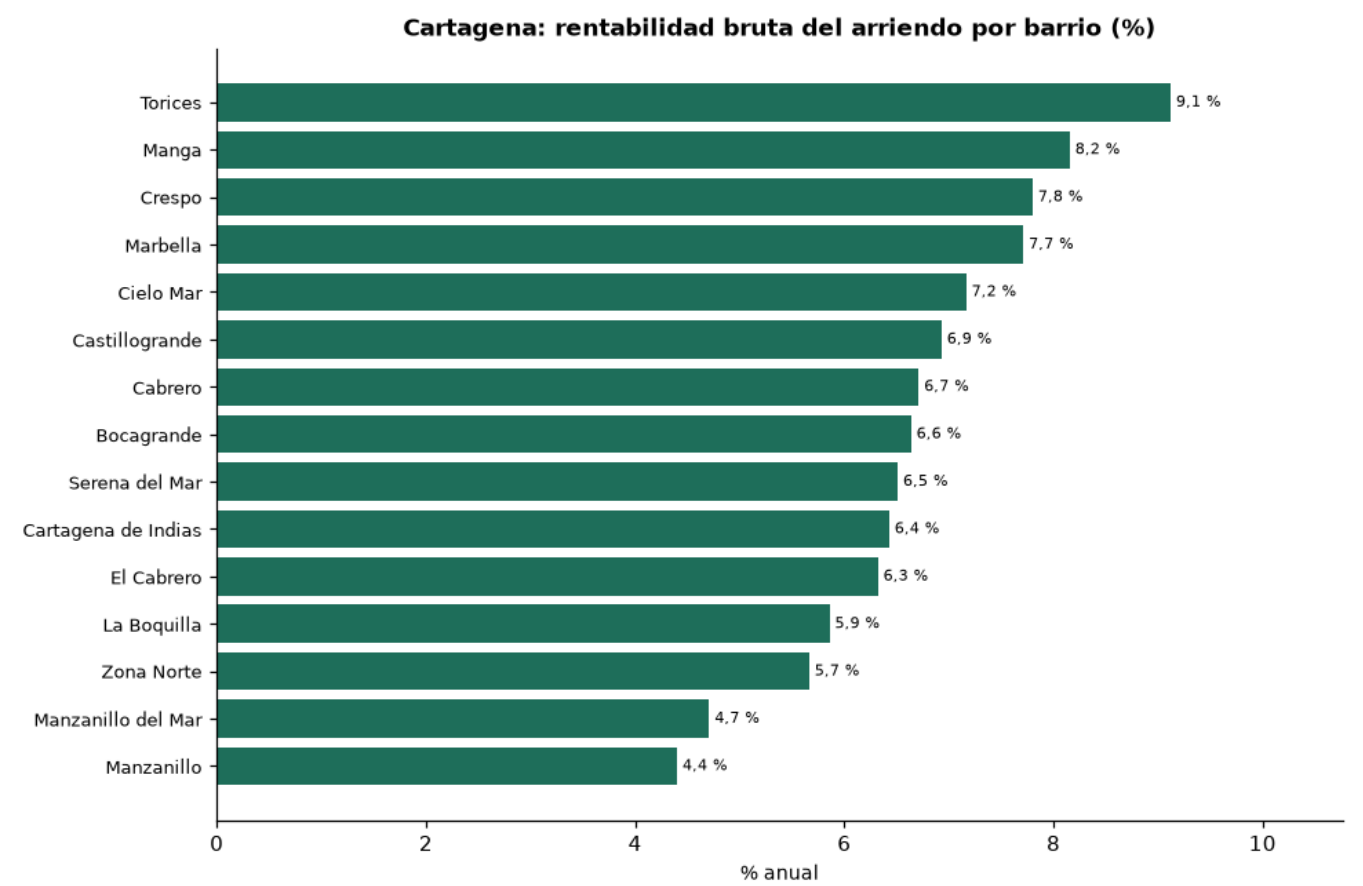
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

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

En Cartagena, comprar un apartamento para arrendarlo rinde en el barrio típico 6,6 % bruto al año: el precio pedido equivale a 15,1 años de arriendo. El barrio con mayor rentabilidad bruta es Torices (9,1 %) y el de menor, Manzanillo (4,4 %). Para toda la ciudad, con las medianas por m², la rentabilidad bruta implícita es 6,8 %.

Resumen: comparamos el precio por m² de 3.729 apartamentos en venta con el canon por m² de 1.541 en arriendo en 15 barrios de Cartagena.

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	Torices: 9,1 %
Menor rentabilidad	Manzanillo: 4,4 %
Barrio típico (mediana)	6,6 %
Ciudad (medianas por m²)	6,8 %

Indicador	Valor
Barrios comparados	15

Rentabilidad bruta por barrio

Barrio	Venta por m ² (millones de pesos)	Arriendo por m ² al mes (pesos)	Rentabilidad bruta	Años de arriendo	Avisos (venta / arriendo)
Torices	6,20	47.128	9,1 %	11,0	110 / 52
Manga	6,55	44.508	8,2 %	12,3	393 / 160
Crespo	6,85	44.495	7,8 %	12,8	280 / 112
Marbella	6,97	44.776	7,7 %	13,0	176 / 99
Cielo Mar	8,15	48.684	7,2 %	14,0	148 / 48
Castillogrande	9,74	56.261	6,9 %	14,4	265 / 76
Cabrero	8,33	46.602	6,7 %	14,9	50 / 37
Bocagrande	8,80	48.673	6,6 %	15,1	686 / 185
Serena del Mar	8,10	43.959	6,5 %	15,4	517 / 354
Cartagena de Indias	8,17	43.750	6,4 %	15,6	288 / 35
El Cabrero	8,42	44.355	6,3 %	15,8	117 / 75
La Boquilla	10,00	48.816	5,9 %	17,1	384 / 152
Zona Norte	8,98	42.370	5,7 %	17,7	122 / 36
Manzanillo del Mar	11,22	44.017	4,7 %	21,2	69 / 56
Manzanillo	11,98	43.923	4,4 %	22,7	124 / 64

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

Preguntas frecuentes

¿En qué barrio de Cartagena rinde más comprar para arrendar? En Torices, con 9,1 % bruto anual (11,0 años de arriendo), según avisos de octubre de 2026.

¿Dónde rinde menos? En Manzanillo: 4,4 % bruto anual (22,7 años de arriendo).

¿Cuánto renta un apartamento en Cartagena? En el barrio típico, 6,6 % 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.
- **Colombia:** Precios en pesos colombianos, sin conversión de moneda.
- **Años de arriendo para pagar la vivienda:** precio de venta mediano $\div$ (canon mensual mediano $\times$ 12), entre avisos del mismo tipo y celda; es la relación precio/arriendo (price-to-rent ratio) y equivale a $100 \div$ 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 $m^2 \times 12 \div$ 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.
- **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 Cartagena por barrio: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).
<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/rentabilidad-arriendo-cartagena-por-barrio-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.