

Casa o apartamento para arrendar: cuál rinde más en las ciudades de Colombia (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-casa-vs-apartamento-colombia-2026>

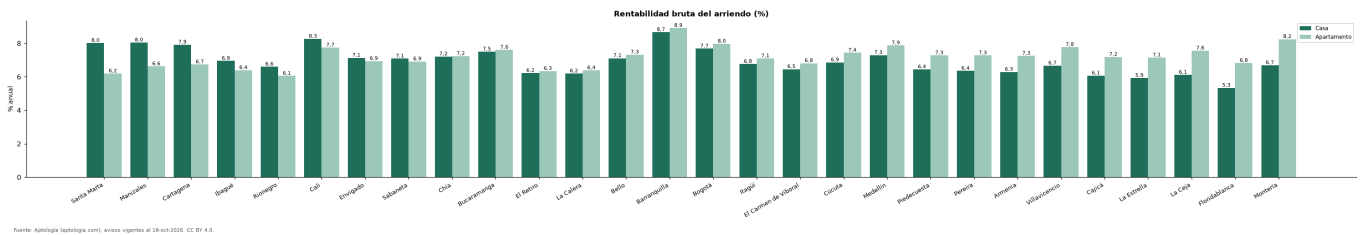
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Casa o apartamento para arrendar: cuál rinde más en las ciudades de Colombia (octubre 2026)

En Colombia una casa comprada para arrendar rinde 8,1 % bruto anual y un apartamento 8,1 %; la casa rinde más en 8 de 28 ciudades con datos suficientes. La mayor ventaja de la casa está en Santa Marta (8,0 % contra 6,2 %).

Resumen: cruzamos arriendo y venta por m² de 267.048 casas y apartamentos.

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



Resumen

Indicador	Valor
Casa (Colombia)	8,1 %
Apartamento (Colombia)	8,1 %
Ciudades donde rinde más la casa	8 de 28

Rentabilidad bruta por ciudad

Ciudad	Casa	Apartamento	Diferencia (puntos)	Avisos (casa / apto.)
Santa Marta	8,0 %	6,2 %	+1,8	1.194 / 4.453
Manizales	8,0 %	6,6 %	+1,4	2.441 / 3.070
Cartagena	7,9 %	6,7 %	+1,2	1.575 / 7.782
Ibagué	6,9 %	6,4 %	+0,6	638 / 1.466
Rionegro	6,6 %	6,1 %	+0,5	3.459 / 6.202
Cali	8,3 %	7,7 %	+0,5	6.070 / 10.864
Envigado	7,1 %	6,9 %	+0,2	5.443 / 13.038
Sabaneta	7,1 %	6,9 %	+0,2	640 / 8.243
Chía	7,2 %	7,2 %	-0,0	4.695 / 1.996
Bucaramanga	7,5 %	7,6 %	-0,1	1.163 / 2.855
El Retiro	6,2 %	6,3 %	-0,1	1.462 / 1.159
La Calera	6,2 %	6,4 %	-0,2	1.501 / 190
Bello	7,1 %	7,3 %	-0,2	379 / 3.401
Barranquilla	8,7 %	8,9 %	-0,2	4.286 / 11.226
Bogotá	7,7 %	8,0 %	-0,3	20.202 / 44.219
Itagüí	6,8 %	7,1 %	-0,3	320 / 2.920
El Carmen de Viboral	6,5 %	6,8 %	-0,4	302 / 192
Cúcuta	6,9 %	7,4 %	-0,6	1.157 / 859

Ciudad	Casa	Apartamento	Diferencia (puntos)	Avisos (casa / apto.)
Medellín	7,3 %	7,9 %	-0,6	9.605 / 40.583
Piedecuesta	6,4 %	7,3 %	-0,8	262 / 303
Pereira	6,4 %	7,3 %	-0,9	4.683 / 5.906
Armenia	6,3 %	7,3 %	-1,0	1.457 / 2.615
Villavicencio	6,7 %	7,8 %	-1,1	587 / 421
Cajicá	6,1 %	7,2 %	-1,1	2.890 / 1.902
La Estrella	5,9 %	7,1 %	-1,2	174 / 1.050
La Ceja	6,1 %	7,6 %	-1,5	872 / 666
Floridablanca	5,3 %	6,8 %	-1,5	621 / 1.276
Montería	6,7 %	8,2 %	-1,6	547 / 332

Rentabilidad bruta = canon mediano por m² × 12 ÷ precio mediano de venta por m², por tipo.
Solo ciudades con 30 avisos o más en cada celda.

Preguntas frecuentes

¿Rinde más arrendar una casa o un apartamento en Colombia? En la mediana nacional, la casa 8,1 % y el apartamento 8,1 % bruto anual.

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.
- **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). *Casa o apartamento para arrendar: cuál rinde más en las ciudades de Colombia (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/rentabilidad-arriendo-casa-vs-apartamento-colombia-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.