

Rentabilidad bruta del arriendo en 38 ciudades de Colombia: 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-ciudades-colombia-2026>

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

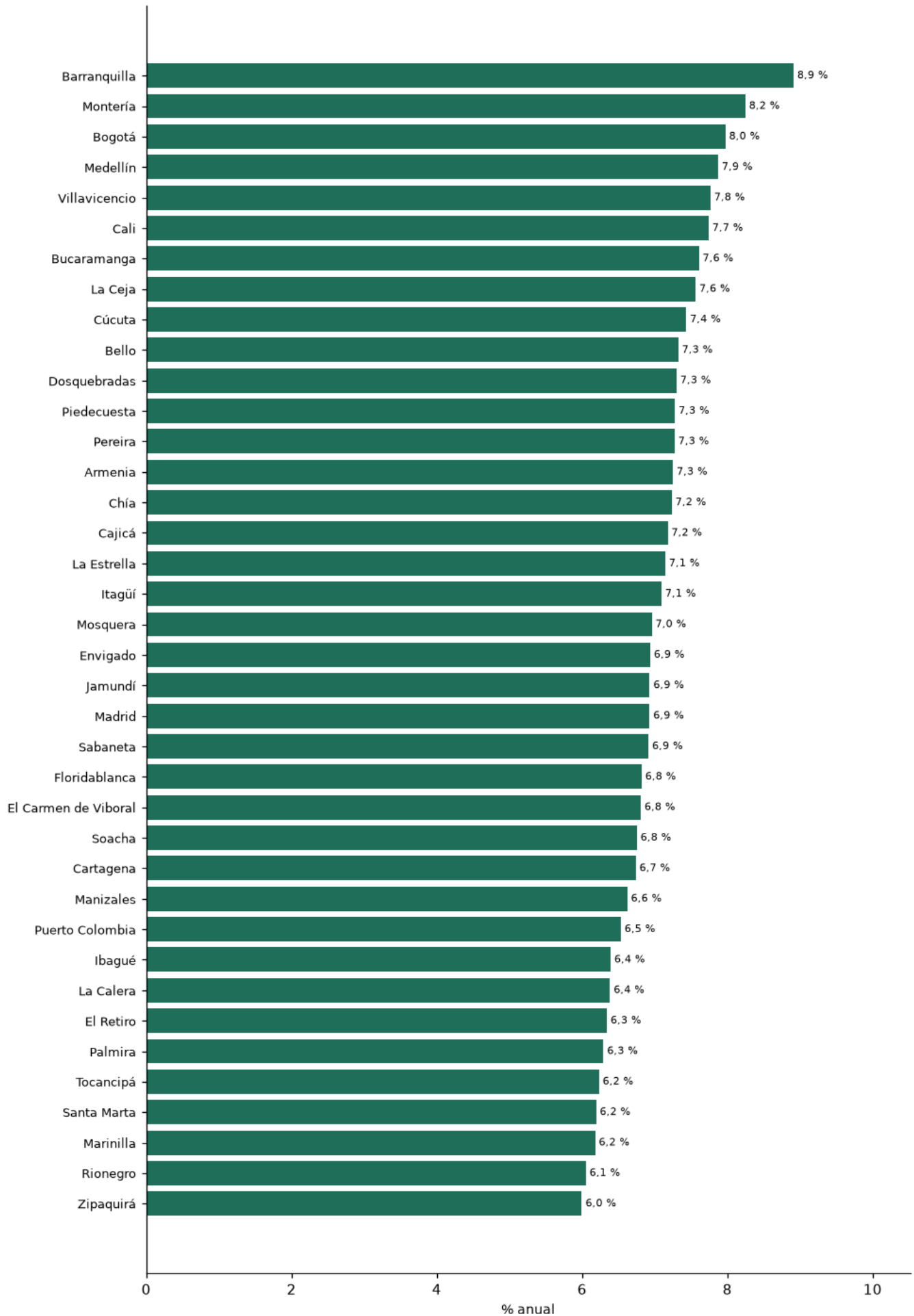
Rentabilidad bruta del arriendo en 38 ciudades de Colombia: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)

Comprar un apartamento para arrendarlo rinde más en Barranquilla, con una rentabilidad bruta implícita de 8,9 % anual, y menos en Zipaquirá, con 6,0 %. En Bogotá la rentabilidad bruta es 8,0 %; la mediana de las 38 ciudades, 6,9 %.

Resumen: cruzamos arriendo y venta por m² de 184.855 apartamentos en 38 ciudades colombianas.

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

Rentabilidad bruta del arriendo (% anual)



Resumen

Indicador	Valor
Mayor	Barranquilla: 8,9 %
Menor	Zipaquirá: 6,0 %
Bogotá	8,0 %
Mediana	6,9 %

Rentabilidad por ciudad

Ciudad	Rentabilidad bruta	Arriendo por m² al mes	Venta por m²	Avisos (arriendo / venta)
Barranquilla	8,9 %	33.654 pesos	4.531.707 pesos	3.694 / 7.532
Montería	8,2 %	25.556 pesos	3.718.519 pesos	44 / 288
Bogotá	8,0 %	48.246 pesos	7.261.905 pesos	12.954 / 31.265
Medellín	7,9 %	49.206 pesos	7.500.000 pesos	20.068 / 20.515
Villavicencio	7,8 %	27.212 pesos	4.203.958 pesos	74 / 347
Cali	7,7 %	30.000 pesos	4.650.000 pesos	1.499 / 9.365
Bucaramanga	7,6 %	29.588 pesos	4.666.667 pesos	416 / 2.439
La Ceja	7,6 %	37.323 pesos	5.922.147 pesos	354 / 312
Cúcuta	7,4 %	22.007 pesos	3.551.857 pesos	298 / 561
Bello	7,3 %	33.333 pesos	5.461.538 pesos	1.082 / 2.319
Dosquebradas	7,3 %	28.193 pesos	4.634.146 pesos	70 / 607
Piedecuesta	7,3 %	22.222 pesos	3.664.236 pesos	57 / 246
Pereira	7,3 %	33.333 pesos	5.500.000 pesos	1.530 / 4.376
Armenia	7,3 %	32.222 pesos	5.332.556 pesos	337 / 2.278
Chía	7,2 %	33.333 pesos	5.529.412 pesos	489 / 1.507
Cajicá	7,2 %	33.929 pesos	5.671.642 pesos	385 / 1.517
La Estrella	7,1 %	38.333 pesos	6.438.356 pesos	489 / 561
Itagüí	7,1 %	40.000 pesos	6.766.968 pesos	908 / 2.012
Mosquera	7,0 %	28.571 pesos	4.926.471 pesos	167 / 817
Envigado	6,9 %	48.864 pesos	8.452.381 pesos	7.303 / 5.735

Ciudad	Rentabilidad bruta	Arriendo por m² al mes	Venta por m²	Avisos (arriendo / venta)
Jamundí	6,9 %	20.690 pesos	3.582.207 pesos	107 / 466
Madrid	6,9 %	20.833 pesos	3.607.843 pesos	259 / 475
Sabaneta	6,9 %	41.026 pesos	7.121.212 pesos	3.868 / 4.375
Floridablanca	6,8 %	29.412 pesos	5.176.224 pesos	357 / 919
El Carmen de Viboral	6,8 %	25.391 pesos	4.475.422 pesos	102 / 90
Soacha	6,8 %	19.098 pesos	3.393.617 pesos	128 / 566
Cartagena	6,7 %	44.118 pesos	7.857.143 pesos	2.008 / 5.774
Manizales	6,6 %	31.199 pesos	5.653.956 pesos	282 / 2.788
Puerto Colombia	6,5 %	31.944 pesos	5.867.102 pesos	90 / 144
Ibagué	6,4 %	22.581 pesos	4.239.130 pesos	249 / 1.217
La Calera	6,4 %	31.034 pesos	5.833.333 pesos	51 / 139
El Retiro	6,3 %	49.254 pesos	9.321.839 pesos	541 / 618
Palmira	6,3 %	22.000 pesos	4.194.668 pesos	42 / 112
Tocancipá	6,2 %	18.924 pesos	3.644.068 pesos	94 / 264
Santa Marta	6,2 %	45.000 pesos	8.720.930 pesos	674 / 3.779
Marinilla	6,2 %	29.091 pesos	5.649.750 pesos	107 / 164
Rionegro	6,1 %	37.500 pesos	7.437.500 pesos	3.179 / 3.023
Zipaquirá	6,0 %	21.818 pesos	4.366.197 pesos	168 / 819

Rentabilidad bruta = arriendo mediano por m² × 12 ÷ precio mediano de venta por m² (apartamentos).

Preguntas frecuentes

¿Dónde es más rentable comprar para arrendar en Colombia? En Barranquilla, con 8,9 % bruto anual según la oferta de octubre de 2026.

¿Cuánto renta un apartamento en Bogotá? 8,0 % bruto anual, antes de administración, predial, vacancia y mantenimiento.

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. Los indicadores de amoblado, mascotas, conjunto cerrado, balcón y aviso directo del dueño solo existen en arriendo y vienen de los portales.
- **Rentabilidad bruta:** aproximación con medianas de dos ofertas distintas (arriendo y venta) de la misma ciudad.
- **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 bruta del arriendo en 38 ciudades de Colombia: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).

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