

Rentabilidad del arriendo en Envigado 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-envigado-por-barrio-2026>

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

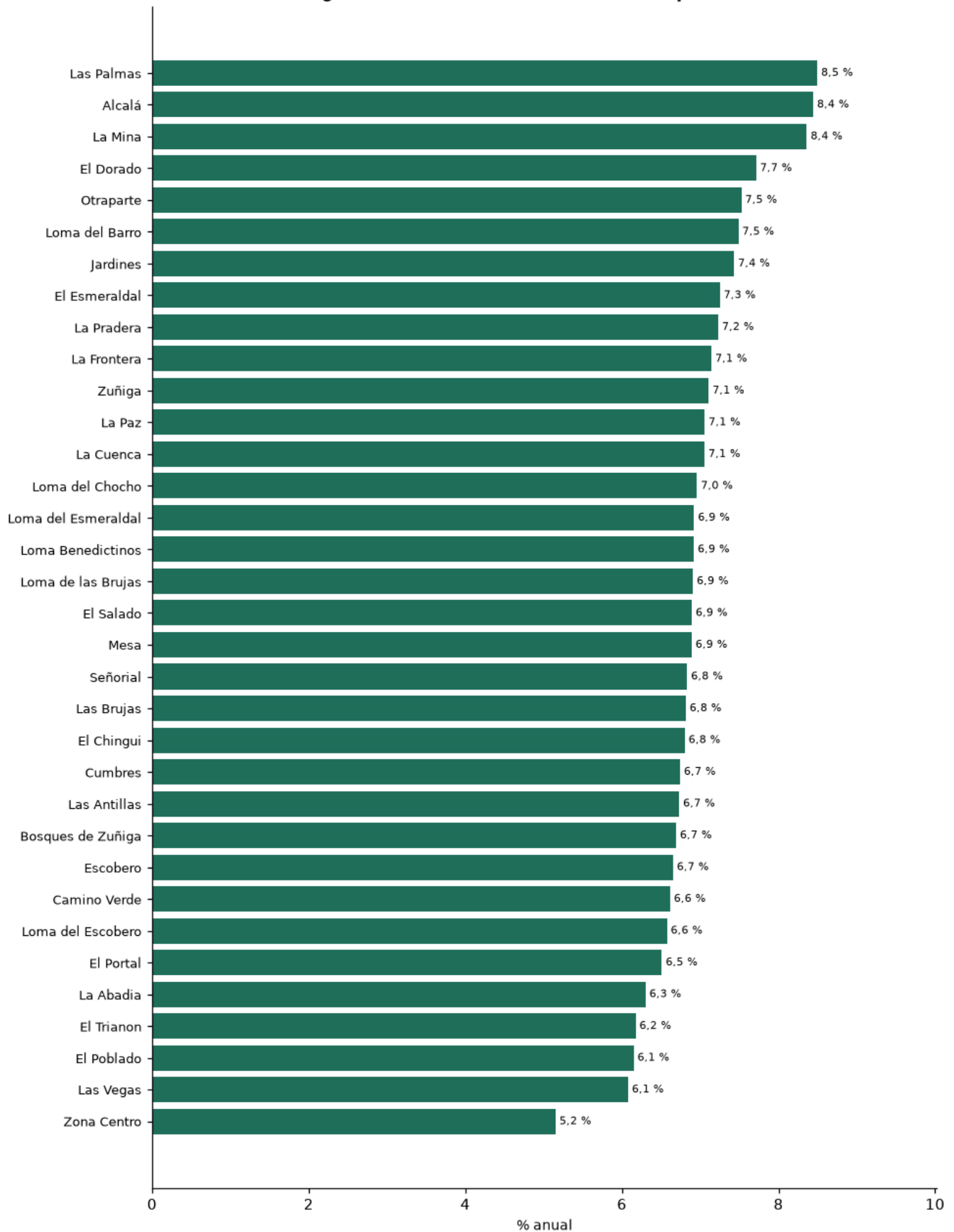
Rentabilidad del arriendo en Envigado por barrio: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)

En Envigado, comprar un apartamento para arrendarlo rinde en el barrio típico 6,9 % bruto al año: el precio pedido equivale a 14,5 años de arriendo. El barrio con mayor rentabilidad bruta es Las Palmas (8,5 %) y el de menor, Zona Centro (5,2 %). Para toda la ciudad, con las medianas por m², la rentabilidad bruta implícita es 6,9 %.

Resumen: comparamos el precio por m² de 4.079 apartamentos en venta con el canon por m² de 4.892 en arriendo en 34 barrios de Envigado.

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

Envigado: rentabilidad bruta del arriendo por barrio (%)



Fuente: Aptología (aptologia.com), avisos vigentes al 18-oct-2026. CC BY 4.0.

Resumen

Indicador	Valor
Mayor rentabilidad	Las Palmas: 8,5 %
Menor rentabilidad	Zona Centro: 5,2 %
Barrio típico (mediana)	6,9 %
Ciudad (medianas por m²)	6,9 %
Barrios comparados	34

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)
Las Palmas	10,32	73.078	8,5 %	11,8	47 / 46
Alcalá	5,33	37.500	8,4 %	11,8	32 / 41
La Mina	5,74	40.000	8,4 %	12,0	64 / 55
El Dorado	6,11	39.286	7,7 %	13,0	62 / 47
Otraparte	7,87	49.359	7,5 %	13,3	107 / 217
Loma del Barro	6,89	42.967	7,5 %	13,4	73 / 58
Jardines	7,71	47.778	7,4 %	13,5	36 / 72
El Esmeraldal	8,55	51.667	7,3 %	13,8	136 / 161
La Pradera	8,30	50.000	7,2 %	13,8	51 / 86
La Frontera	7,76	46.162	7,1 %	14,0	50 / 48
Zuñiga	7,62	45.130	7,1 %	14,1	197 / 218
La Paz	6,94	40.805	7,1 %	14,2	59 / 39
La Cuenca	7,47	43.934	7,1 %	14,2	86 / 78
Loma del Chocho	9,06	52.566	7,0 %	14,4	157 / 216
Loma del Esmeraldal	9,05	52.212	6,9 %	14,4	253 / 409
Loma Benedictinos	8,44	48.667	6,9 %	14,5	113 / 223
Loma de las Brujas	8,92	51.351	6,9 %	14,5	385 / 339
El Salado	8,12	46.667	6,9 %	14,5	48 / 41
Mesa	7,52	43.182	6,9 %	14,5	142 / 157
Señorial	7,88	44.888	6,8 %	14,6	103 / 90
Las Brujas	8,80	50.000	6,8 %	14,7	76 / 103
El Chingui	8,14	46.154	6,8 %	14,7	117 / 87
Cumbres	8,83	49.587	6,7 %	14,8	292 / 467
Las Antillas	7,54	42.308	6,7 %	14,9	121 / 91
Bosques de Zuñiga	7,86	43.860	6,7 %	14,9	50 / 41
Escobero	9,35	51.859	6,7 %	15,0	144 / 194
Camino Verde	8,41	46.332	6,6 %	15,1	333 / 336
Loma del Escobero	9,46	51.813	6,6 %	15,2	193 / 348
El Portal	7,42	40.270	6,5 %	15,4	109 / 86
La Abadia	8,85	46.470	6,3 %	15,9	70 / 132
El Trianon	8,93	45.934	6,2 %	16,2	116 / 90
El Poblado	9,09	46.583	6,1 %	16,3	39 / 78

Barrio	Venta por m ² (millones de pesos)	Arriendo por m ² al mes (pesos)	Rentabilidad bruta	Años de arriendo	Avisos (venta / arriendo)
Las Vegas	10,22	51.765	6,1 %	16,5	126 / 167
Zona Centro	8,55	36.735	5,2 %	19,4	92 / 31

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

Preguntas frecuentes

¿En qué barrio de Envigado rinde más comprar para arrendar? En Las Palmas, con 8,5 % bruto anual (11,8 años de arriendo), según avisos de octubre de 2026.

¿Dónde rinde menos? En Zona Centro: 5,2 % bruto anual (19,4 años de arriendo).

¿Cuánto renta un apartamento en Envigado? En el barrio típico, 6,9 % 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 ÷ (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 m² × 12 ÷ precio de venta mediano por m² 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 m² 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 Envigado por barrio: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).
<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/rentabilidad-arriendo-envigado-por-barrio-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.