

Rentabilidad del arriendo en Medellín 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://www.apptologia.com/estudios/rentabilidad-arriendo-medellin-por-barrio-2026>

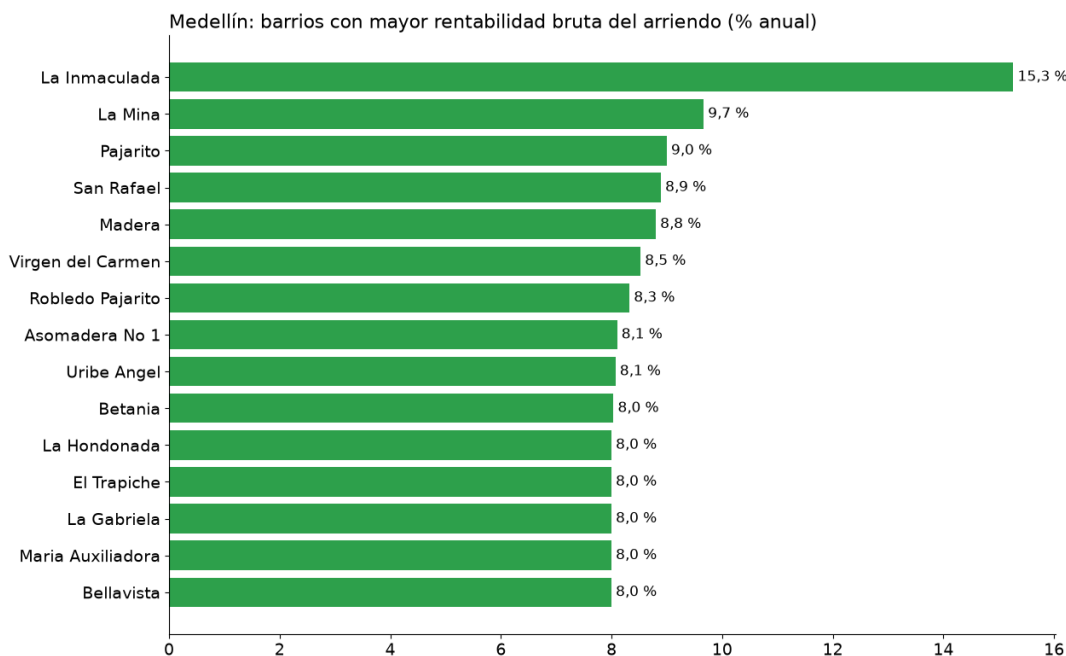
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

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

En Medellín, comprar un apartamento para arrendarlo rinde en el barrio típico 6,5 % bruto al año: el precio pedido equivale a 15,4 años de arriendo. El barrio con mayor rentabilidad bruta es La Inmaculada (15,3 %) y el de menor Santa Elena (2,8 %), entre 229 barrios con 30 avisos o más de arriendo y de venta.

Resumen: cruzamos el arriendo pedido y el precio de venta pedido de apartamentos en 229 barrios de Medellín con 30 avisos o más de cada uno.

Actualizado: 18 de octubre de 2026 (datos del 5 de octubre de 2026) · Próxima actualización: mensual.



Fuente: Aptología con datos de 26 portales e inmobiliarias (API abierta de Aptología) · aptologia.com

Resumen

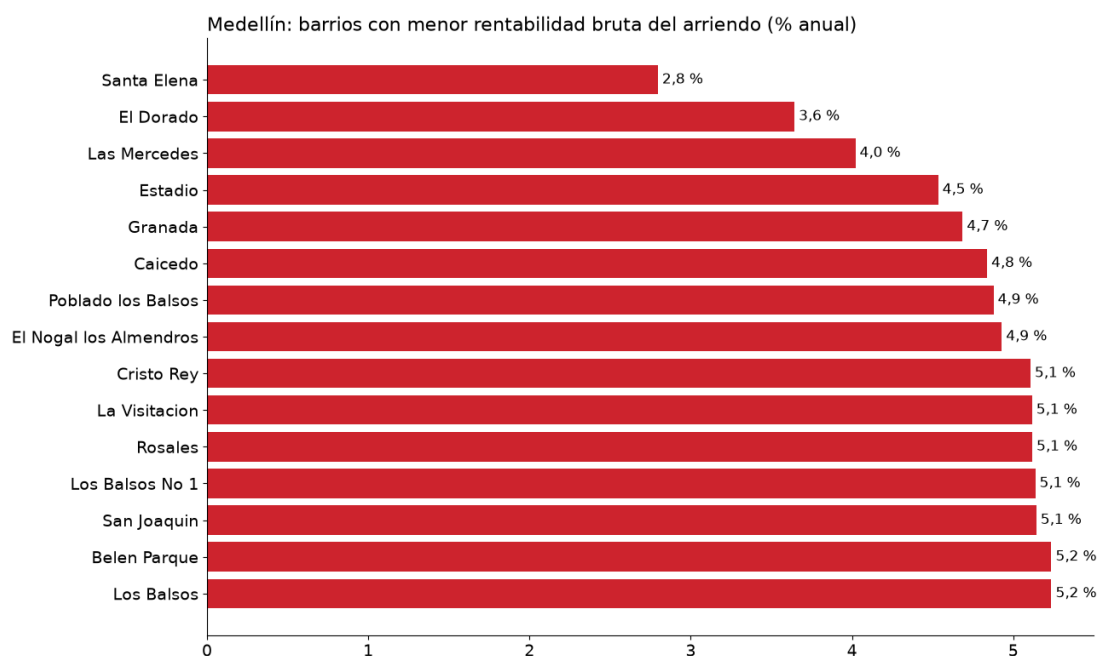
Indicador	Valor
Rentabilidad bruta mediana entre barrios (todos los tamaños)	6,5 %
Rentabilidad bruta mediana, 2 alcobas	6,6 %
Años de arriendo para pagar el precio (mediana)	15,4
Barrios comparables	229
Barrios comparables en 2 alcobas	121

Barrios con mayor rentabilidad bruta

Barrio	Rentabilidad bruta	Años de arriendo	Arriendo mediano	Precio de venta mediano	Avisos (arriendo / venta)
La Inmaculada	15,3 %	6,6	\$4.325.000	\$340 millones	292 / 153
La Mina	9,7 %	10,3	\$2.900.000	\$360 millones	132 / 115
Pajarito	9,0 %	11,1	\$1.800.000	\$240 millones	213 / 102
San Rafael	8,9 %	11,2	\$3.150.000	\$425 millones	127 / 87
Madera	8,8 %	11,4	\$2.175.000	\$296 millones	34 / 48
Virgen del Carmen	8,5 %	11,7	\$2.700.000	\$380 millones	41 / 35
Robledo Pajarito	8,3 %	12,0	\$1.825.000	\$263 millones	48 / 53
Asomadera No 1	8,1 %	12,3	\$3.950.000	\$585 millones	93 / 66
Uribe Angel	8,1 %	12,4	\$3.700.000	\$550 millones	101 / 39
Betania	8,0 %	12,4	\$3.650.000	\$545 millones	84 / 138
La Hondonada	8,0 %	12,5	\$2.400.000	\$360 millones	52 / 37
El Trapiche	8,0 %	12,5	\$1.800.000	\$270 millones	78 / 120
La Gabriela	8,0 %	12,5	\$2.000.000	\$300 millones	87 / 53
Maria Auxiliadora	8,0 %	12,5	\$1.900.000	\$285 millones	249 / 207
Bellavista	8,0 %	12,5	\$1.800.000	\$270 millones	38 / 69

Rentabilidades brutas por encima de 10 % suelen indicar que los apartamentos en arriendo y en venta de ese barrio son distintos (tamaño, estado o amoblado); tómalas como señal para revisar, no como dato de inversión.

Barrios con menor rentabilidad bruta



Fuente: Aptología con datos de 26 portales e inmobiliarias (API abierta de Aptología) · aptologia.com

Barrio	Rentabilidad bruta	Años de arriendo	Arriendo mediano	Precio de venta mediano	Avisos (arriendo / venta)
Santa Elena	2,8 %	35,8	\$2.775.000	\$1,19 mil millones	42 / 34
El Dorado	3,6 %	27,5	\$1.700.000	\$560 millones	307 / 120
Las Mercedes	4,0 %	24,9	\$1.290.000	\$385 millones	82 / 56
Estadio	4,5 %	22,1	\$2.900.000	\$768 millones	545 / 202
Granada	4,7 %	21,3	\$2.050.000	\$525 millones	66 / 32
Caicedo	4,8 %	20,7	\$1.290.000	\$320 millones	39 / 31
Poblado los Balsos	4,9 %	20,5	\$6.300.000	\$1,55 mil millones	46 / 52
El Nogal los Almendros	4,9 %	20,3	\$2.875.000	\$700 millones	108 / 47
Cristo Rey	5,1 %	19,6	\$2.000.000	\$470 millones	129 / 63
La Visitacion	5,1 %	19,5	\$5.500.000	\$1,29 mil millones	77 / 44
Rosales	5,1 %	19,5	\$2.900.000	\$680 millones	276 / 100
Los Balsos No 1	5,1 %	19,5	\$5.500.000	\$1,28 mil millones	397 / 164
San Joaquin	5,1 %	19,4	\$2.700.000	\$630 millones	640 / 277
Belen Parque	5,2 %	19,1	\$2.400.000	\$550 millones	85 / 43
Los Balsos	5,2 %	19,1	\$6.000.000	\$1,38 mil millones	2.002 / 286

Solo apartamentos de 2 alcobas (los 10 más rentables)

Comparar apartamentos del mismo tamaño acerca la cifra a la de un inmueble real.

Barrio	Rentabilidad bruta 2 alcobas	Arriendo 2 alcobas	Venta 2 alcobas
La Inmaculada	16,3 %	\$4.000.000	\$295 millones
Pajarito	11,1 %	\$1.600.000	\$172 millones
El Trapiche	9,5 %	\$2.100.000	\$265 millones
Asomadera No 1	9,3 %	\$3.775.000	\$489 millones
San Rafael	8,9 %	\$3.200.000	\$430 millones
Loma del Indio	8,4 %	\$3.700.000	\$530 millones
Calasanz	8,1 %	\$2.400.000	\$355 millones
Santa Rosa de Lima	8,1 %	\$2.400.000	\$358 millones
Las Acacias	8,0 %	\$3.100.000	\$465 millones
La Tablaza	8,0 %	\$1.700.000	\$256 millones

Cómo usarlo para decidir: la rentabilidad bruta es un filtro inicial, no la ganancia: réstale administración, predial, vacancia (meses sin arrendar), comisión y mantenimiento, que juntos suelen comerse varios puntos. Un barrio con rentabilidad alta pero pocas ventas o mucha rotación puede ser más riesgoso. Valida siempre con el arriendo real de apartamentos iguales al que vas a comprar.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto renta un apartamento arrendado en Medellín? En el barrio típico, 6,5 % bruto anual: 12 meses de arriendo pedido sobre el precio de venta pedido, antes de gastos e impuestos, con datos del 5 de octubre de 2026.

¿En qué barrio de Medellín es más rentable comprar para arrendar? La Inmaculada, con 15,3 % bruto anual (arriendo mediano \$4.325.000, venta mediana \$340 millones).

¿Cuántos años de arriendo cuesta un apartamento en Medellín? En la mediana de los barrios, 15,4 años de arriendo pedido.

Metodología

- **Fuente:** API abierta de Aptología ([aptologia.com/datos-abiertos](https://www.aptologia.com/datos-abiertos)), que cada noche revisa los avisos vivos de 26 portales e inmobiliarias. Foto de los datos: 5 de octubre de 2026.
- **Qué se mide:** precio pedido de apartamentos (no casas ni habitaciones), sin administración. Son precios publicados, no cerrados.
- **Barrios:** etiquetas depuradas. Se excluyen nombres de localidad o comuna, textos de aviso, zonas genéricas, barrios de otro municipio y variantes del mismo nombre, para no contar dos veces el mismo barrio.
- **Rentabilidad bruta (calculada):** $12 \times \text{mediana del arriendo pedido} \div \text{mediana del precio de venta pedido del mismo barrio}$, en % anual. Años de arriendo = $100 \div \text{rentabilidad}$. Solo barrios con 30 avisos o más de arriendo y de venta (20 o más en la versión de 2 alcobas).
- **No es la rentabilidad de un inmueble:** las medianas salen de avisos distintos; no descuenta administración, predial, vacancia, comisión, mantenimiento ni impuestos.
- **Limitaciones:** un mismo apartamento puede estar publicado en más de un portal, por lo que los conteos de avisos pueden incluir repetidos. Los barrios vienen tal como los escribe cada portal, después de la depuración.
- **Datos abiertos:** [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.

Cómo citar

Pinzón Pineda, D. M. (2026). *Rentabilidad del arriendo en Medellín por barrio: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)*. Aptología.

<https://www.aptologia.com/estudios/rentabilidad-arriendo-medellin-por-barrio-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.