

Rentabilidad del arriendo en Santa Marta 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-santa-marta-por-barrio-2026>

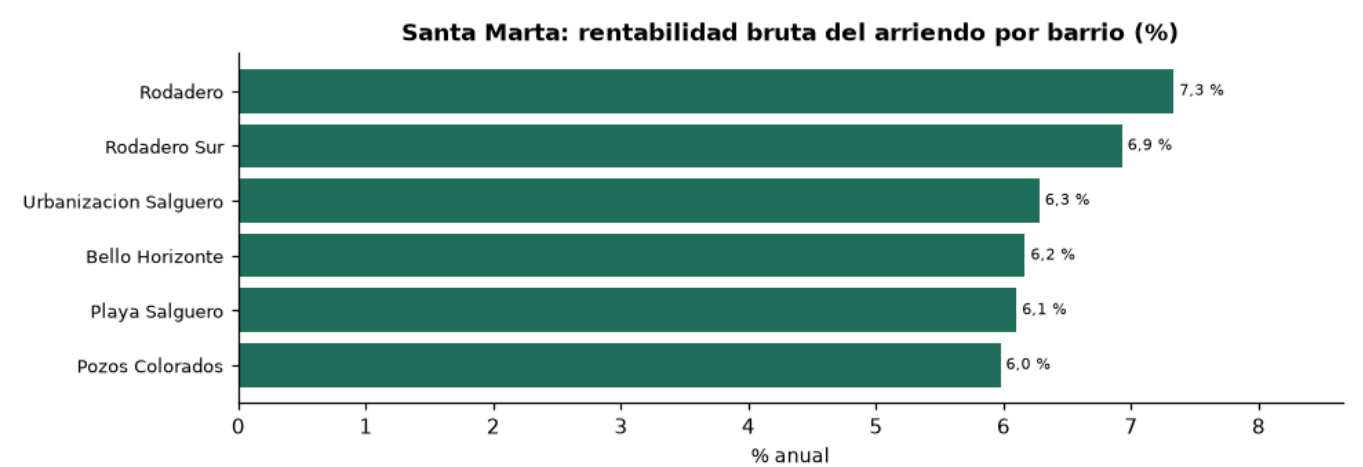
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

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

En Santa Marta, comprar un apartamento para arrendarlo rinde en el barrio típico 6,2 % bruto al año: el precio pedido equivale a 16,1 años de arriendo. El barrio con mayor rentabilidad bruta es Rodadero (7,3 %) y el de menor, Pozos Colorados (6,0 %). Para toda la ciudad, con las medianas por m², la rentabilidad bruta implícita es 6,2 %.

Resumen: comparamos el precio por m² de 2.044 apartamentos en venta con el canon por m² de 330 en arriendo en 6 barrios de Santa Marta.

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	Rodadero: 7,3 %
Menor rentabilidad	Pozos Colorados: 6,0 %
Barrio típico (mediana)	6,2 %
Ciudad (medianas por m²)	6,2 %
Barrios comparados	6

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)
Rodadero	5,95	36.364	7,3 %	13,6	405 / 48
Rodadero Sur	7,59	43.820	6,9 %	14,4	252 / 49
Urbanizacion Salguero	9,62	50.325	6,3 %	15,9	157 / 34
Bello Horizonte	10,67	54.861	6,2 %	16,2	439 / 71

Barrio	Venta por m ² (millones de pesos)	Arriendo por m ² al mes (pesos)	Rentabilidad bruta	Años de arriendo	Avisos (venta / arriendo)
Playa Salguero	9,84	50.000	6,1 %	16,4	293 / 39
Pozos Colorados	10,50	52.273	6,0 %	16,7	498 / 89

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

Preguntas frecuentes

¿En qué barrio de Santa Marta rinde más comprar para arrendar? En Rodadero, con 7,3 % bruto anual (13,6 años de arriendo), según avisos de octubre de 2026.

¿Dónde rinde menos? En Pozos Colorados: 6,0 % bruto anual (16,7 años de arriendo).

¿Cuánto renta un apartamento en Santa Marta? En el barrio típico, 6,2 % 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 Santa Marta por barrio: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).
<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/rentabilidad-arriendo-santa-marta-por-barrio-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.