

# **Rentabilidad bruta del arriendo en 66 ciudades de Latinoamérica y Portugal: 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-bruta-alquiler-ciudades-latinoamerica-2026>

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

# Rentabilidad bruta del arriendo en 66 ciudades de Latinoamérica y Portugal: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)

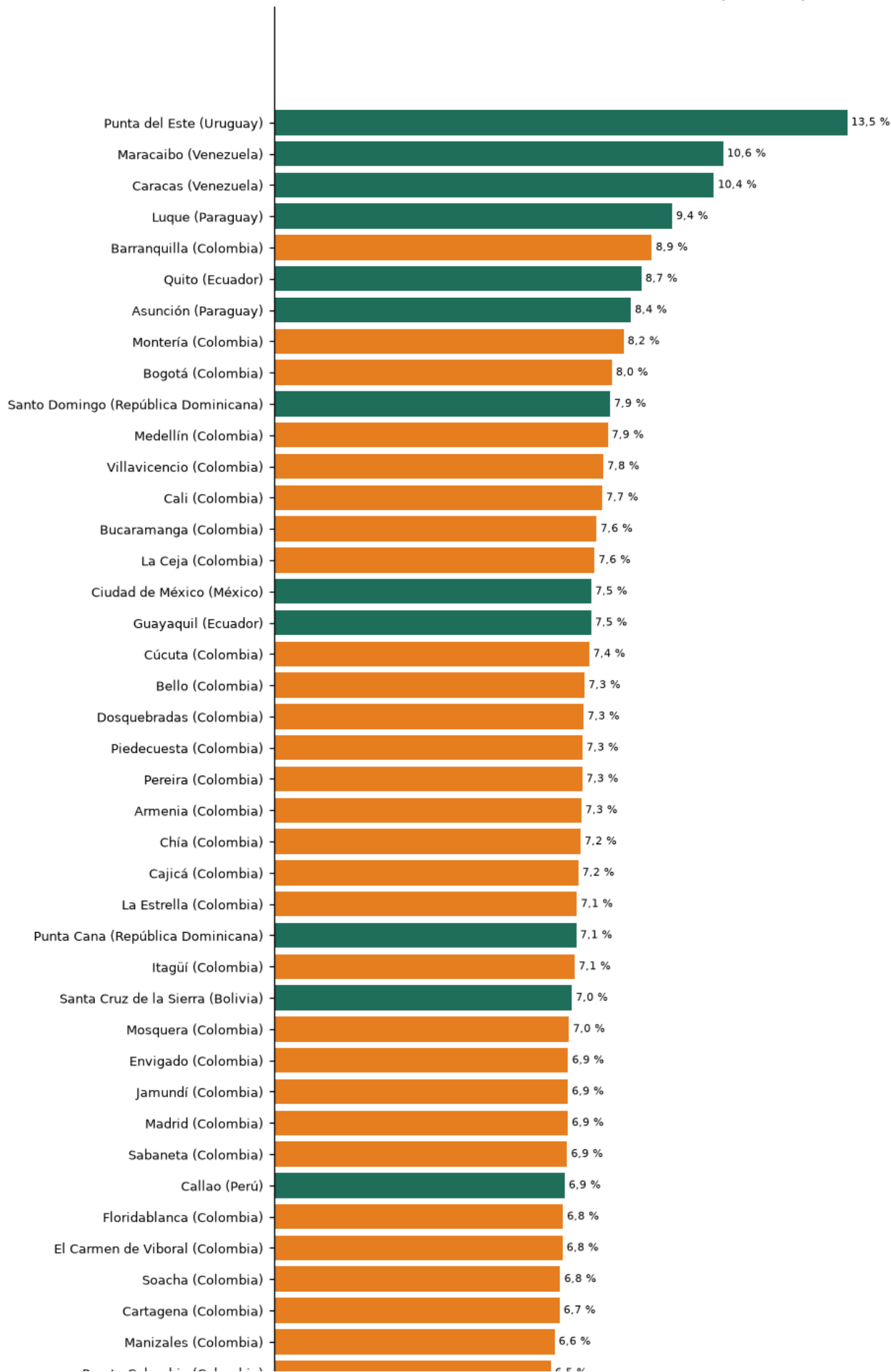
**Comprar un apartamento para arrendarlo rinde más en Punta del Este (Uruguay): una rentabilidad bruta de 13,5 % anual, frente a 3,7 % en Lisboa (Portugal), la más baja.**

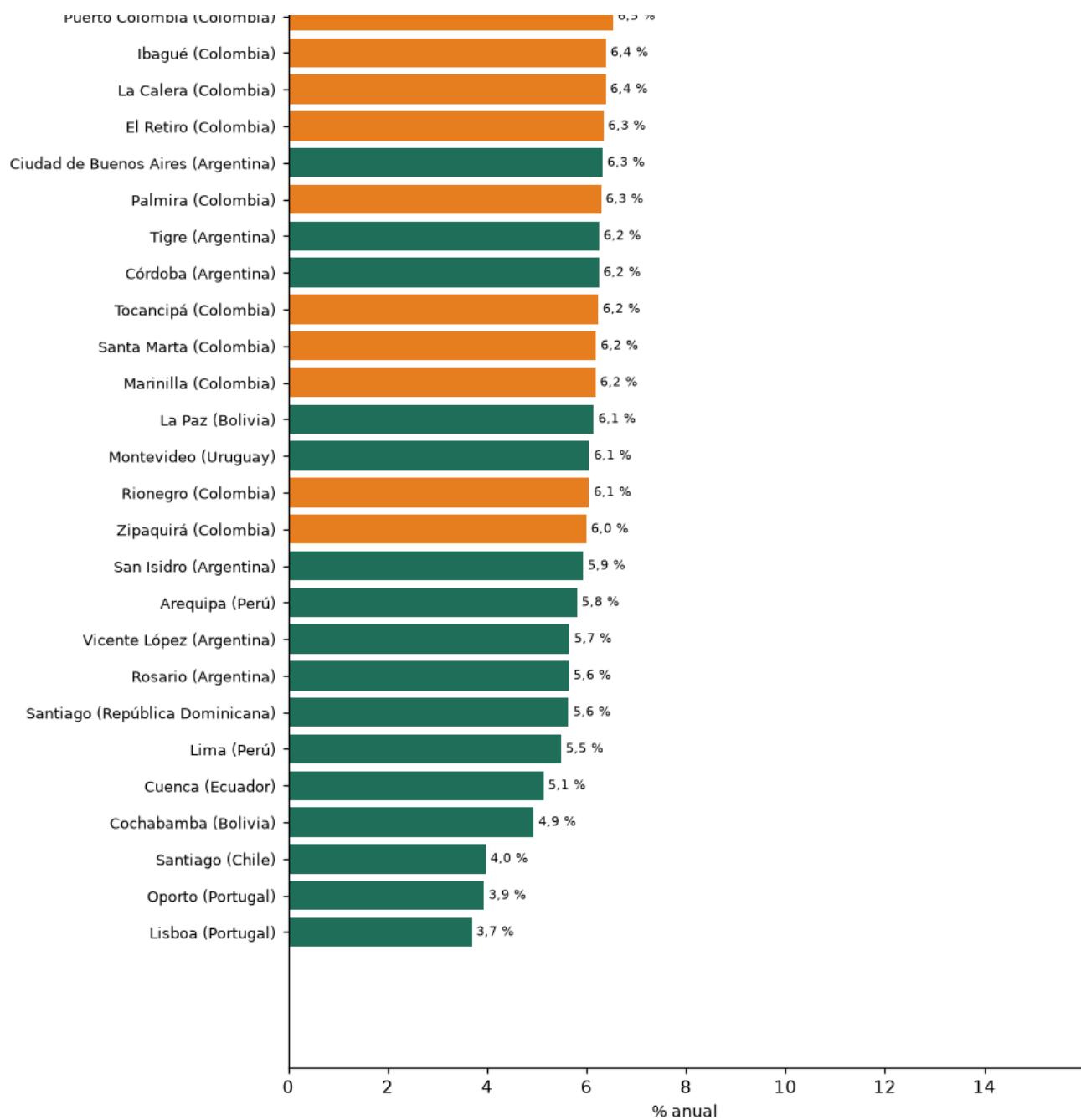
En Bogotá la rentabilidad bruta implícita es 8,0 %; la mediana de las 66 ciudades, 6,9 %.

*Resumen: cruzamos el arriendo y el precio de venta por m<sup>2</sup> de 288.487 apartamentos en 66 ciudades.*

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

## Rentabilidad bruta del arriendo (% anual)





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

## Resumen

| Indicador                | Valor                  |
|--------------------------|------------------------|
| Mayor rentabilidad bruta | Punta del Este: 13,5 % |
| Menor                    | Lisboa: 3,7 %          |
| Bogotá                   | 8,0 %                  |
| Mediana de las ciudades  | 6,9 %                  |

## Rentabilidad por ciudad

| País    | Ciudad         | Rentabilidad bruta | Arriendo USD/m²/mes | Venta USD/m² | Avisos (arriendo / venta) |
|---------|----------------|--------------------|---------------------|--------------|---------------------------|
| Uruguay | Punta del Este | 13,5 %             | 40,6                | 3.604        | 1.964 / 4.562             |

| País                 | Ciudad           | Rentabilidad<br>bruta | Arriendo<br>USD/m²/mes | Venta<br>USD/m² | Avisos (arriendo /<br>venta) |
|----------------------|------------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------|
| Venezuela            | Maracaibo        | 10,6 %                | 6,7                    | 758             | 38 / 62                      |
| Venezuela            | Caracas          | 10,4 %                | 12,1                   | 1.400           | 326 / 1.464                  |
| Paraguay             | Luque            | 9,4 %                 | 11,0                   | 1.410           | 47 / 74                      |
| Colombia             | Barranquilla     | 8,9 %                 | 10,6                   | 1.424           | 3.694 / 7.532                |
| Ecuador              | Quito            | 8,7 %                 | 7,2                    | 1.000           | 1.167 / 2.240                |
| Paraguay             | Asunción         | 8,4 %                 | 12,9                   | 1.843           | 3.560 / 4.612                |
| Colombia             | Montería         | 8,2 %                 | 8,0                    | 1.168           | 44 / 288                     |
| Colombia             | Bogotá           | 8,0 %                 | 15,2                   | 2.282           | 12.954 / 31.265              |
| República Dominicana | Santo Domingo    | 7,9 %                 | 11,7                   | 1.769           | 3.410 / 7.645                |
| Colombia             | Medellín         | 7,9 %                 | 15,5                   | 2.356           | 20.068 / 20.515              |
| Colombia             | Villavicencio    | 7,8 %                 | 8,5                    | 1.321           | 74 / 347                     |
| Colombia             | Cali             | 7,7 %                 | 9,4                    | 1.461           | 1.499 / 9.365                |
| Colombia             | Bucaramanga      | 7,6 %                 | 9,3                    | 1.466           | 416 / 2.439                  |
| Colombia             | La Ceja          | 7,6 %                 | 11,7                   | 1.861           | 354 / 312                    |
| México               | Ciudad de México | 7,5 %                 | 18,1                   | 2.894           | 4.782 / 7.519                |
| Ecuador              | Guayaquil        | 7,5 %                 | 8,5                    | 1.364           | 1.231 / 915                  |
| Colombia             | Cúcuta           | 7,4 %                 | 6,9                    | 1.116           | 298 / 561                    |
| Colombia             | Bello            | 7,3 %                 | 10,5                   | 1.716           | 1.082 / 2.319                |
| Colombia             | Dosquebradas     | 7,3 %                 | 8,9                    | 1.456           | 70 / 607                     |
| Colombia             | Piedecuesta      | 7,3 %                 | 7,0                    | 1.151           | 57 / 246                     |
| Colombia             | Pereira          | 7,3 %                 | 10,5                   | 1.728           | 1.530 / 4.376                |
| Colombia             | Armenia          | 7,3 %                 | 10,1                   | 1.675           | 337 / 2.278                  |

| País                 | Ciudad                  | Rentabilidad<br>bruta | Arriendo<br>USD/m²/mes | Venta<br>USD/m² | Avisos (arriendo /<br>venta) |
|----------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------|
| Colombia             | Chía                    | 7,2 %                 | 10,5                   | 1.737           | 489 / 1.507                  |
| Colombia             | Cajicá                  | 7,2 %                 | 10,7                   | 1.782           | 385 / 1.517                  |
| Colombia             | La Estrella             | 7,1 %                 | 12,0                   | 2.023           | 489 / 561                    |
| República Dominicana | Punta Cana              | 7,1 %                 | 15,0                   | 2.525           | 93 / 442                     |
| Colombia             | Itagüí                  | 7,1 %                 | 12,6                   | 2.126           | 908 / 2.012                  |
| Bolivia              | Santa Cruz de la Sierra | 7,0 %                 | 7,3                    | 1.241           | 947 / 1.679                  |
| Colombia             | Mosquera                | 7,0 %                 | 9,0                    | 1.548           | 167 / 817                    |
| Colombia             | Envigado                | 6,9 %                 | 15,4                   | 2.656           | 7.303 / 5.735                |
| Colombia             | Jamundí                 | 6,9 %                 | 6,5                    | 1.125           | 107 / 466                    |
| Colombia             | Madrid                  | 6,9 %                 | 6,5                    | 1.134           | 259 / 475                    |
| Colombia             | Sabaneta                | 6,9 %                 | 12,9                   | 2.237           | 3.868 / 4.375                |
| Perú                 | Callao                  | 6,9 %                 | 6,5                    | 1.146           | 31 / 121                     |
| Colombia             | Floridablanca           | 6,8 %                 | 9,2                    | 1.626           | 357 / 919                    |
| Colombia             | El Carmen de Viboral    | 6,8 %                 | 8,0                    | 1.406           | 102 / 90                     |
| Colombia             | Soacha                  | 6,8 %                 | 6,0                    | 1.066           | 128 / 566                    |
| Colombia             | Cartagena               | 6,7 %                 | 13,9                   | 2.469           | 2.008 / 5.774                |
| Colombia             | Manizales               | 6,6 %                 | 9,8                    | 1.776           | 282 / 2.788                  |
| Colombia             | Puerto Colombia         | 6,5 %                 | 10,0                   | 1.843           | 90 / 144                     |
| Colombia             | Ibagué                  | 6,4 %                 | 7,1                    | 1.332           | 249 / 1.217                  |
| Colombia             | La Calera               | 6,4 %                 | 9,8                    | 1.833           | 51 / 139                     |
| Colombia             | El Retiro               | 6,3 %                 | 15,5                   | 2.929           | 541 / 618                    |
| Argentina            | Ciudad de Buenos Aires  | 6,3 %                 | 13,5                   | 2.558           | 4.316 / 8.128                |
| Colombia             | Palmira                 | 6,3 %                 | 6,9                    | 1.318           | 42 / 112                     |
| Argentina            | Tigre                   | 6,2 %                 | 16,0                   | 3.080           | 151 / 121                    |
| Argentina            | Córdoba                 | 6,2 %                 | 9,4                    | 1.813           | 216 / 188                    |
| Colombia             | Tocancipá               | 6,2 %                 | 5,9                    | 1.145           | 94 / 264                     |
| Colombia             | Santa Marta             | 6,2 %                 | 14,1                   | 2.740           | 674 / 3.779                  |
| Colombia             | Marinilla               | 6,2 %                 | 9,1                    | 1.775           | 107 / 164                    |
| Bolivia              | La Paz                  | 6,1 %                 | 5,6                    | 1.099           | 298 / 462                    |
| Uruguay              | Montevideo              | 6,1 %                 | 15,3                   | 3.040           | 3.702 / 4.466                |
| Colombia             | Rionegro                | 6,1 %                 | 11,8                   | 2.337           | 3.179 / 3.023                |
| Colombia             | Zipacquirá              | 6,0 %                 | 6,9                    | 1.372           | 168 / 819                    |
| Argentina            | San Isidro              | 5,9 %                 | 15,0                   | 3.032           | 148 / 181                    |
| Perú                 | Arequipa                | 5,8 %                 | 5,8                    | 1.207           | 46 / 583                     |
| Argentina            | Vicente López           | 5,7 %                 | 17,0                   | 3.600           | 168 / 157                    |
| Argentina            | Rosario                 | 5,6 %                 | 8,9                    | 1.895           | 129 / 33                     |
| República Dominicana | Santiago                | 5,6 %                 | 6,8                    | 1.442           | 116 / 594                    |
| Perú                 | Lima                    | 5,5 %                 | 10,0                   | 2.185           | 4.134 / 9.331                |
| Ecuador              | Cuenca                  | 5,1 %                 | 5,3                    | 1.238           | 176 / 331                    |
| Bolivia              | Cochabamba              | 4,9 %                 | 4,0                    | 971             | 91 / 366                     |
| Chile                | Santiago                | 4,0 %                 | 10,6                   | 3.189           | 7.098 / 6.247                |

| País     | Ciudad | Rentabilidad bruta | Arriendo USD/m²/mes | Venta USD/m² | Avisos (arriendo / venta) |
|----------|--------|--------------------|---------------------|--------------|---------------------------|
| Portugal | Oporto | 3,9 %              | 19,1                | 5.820        | 78 / 607                  |
| Portugal | Lisboa | 3,7 %              | 25,8                | 8.383        | 491 / 1.548               |

Rentabilidad bruta = arriendo mediano por m² × 12 ÷ precio de venta mediano por m², ambos de apartamentos de la misma ciudad.

## Preguntas frecuentes

**¿En qué ciudad de Latinoamérica rinde más comprar para arrendar?** En Punta del Este (Uruguay), con una rentabilidad bruta implícita de 13,5 % anual.

**¿Cuánto renta un apartamento en arriendo en Bogotá?** La rentabilidad bruta implícita es 8,0 % anual, antes de administración, impuestos, vacancia y mantenimiento.

**¿Qué es la rentabilidad bruta?** El arriendo de un año dividido por el precio de compra, sin descontar gastos. La neta suele ser 1 a 3 puntos menor.

## 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.
- **Monedas:** nunca se mezclan avisos de monedas distintas sin convertirlos. Conversión a dólares con la tasa de mercado de ExchangeRate-API (open.er-api.com, actualización del 18 Oct 2026): 1 USD = 3.182,80 COP, 1 USD = 18,47 M.N, 1 USD = 5,09 BRL, 1 USD = 3,44 PEN, 1 USD = 982,44 CLP, 1 USD = 1.514,57 ARS, 1 USD = 40,20 UYU, 1 USD = 5.705,37 PYG, 1 USD = 61,27 DOP, 1 USD = 0,89 EUR, 1 USD = 11,72 BOB; la UF chilena a 41.178,64 CLP (mindicador.cl, 18-oct-2026). Los avisos publicados en dólares se usan tal cual.
- **Rentabilidad bruta:** arriendo mediano por m² × 12 / precio mediano de venta por m² (apartamentos), por ciudad. Compara medianas de dos ofertas distintas: es una aproximación, no la rentabilidad de un inmueble concreto. En Argentina los arriendos suelen publicarse en pesos y las ventas en dólares; la conversión usa la tasa oficial citada.
- **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 66 ciudades de Latinoamérica y Portugal: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/rentabilidad-bruta-alquiler-ciudades-latinoamerica-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.