

# **Rentabilidad bruta del arriendo por país: 12 países de Latinoamérica y Portugal (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-por-pais-latinoamerica-2026>

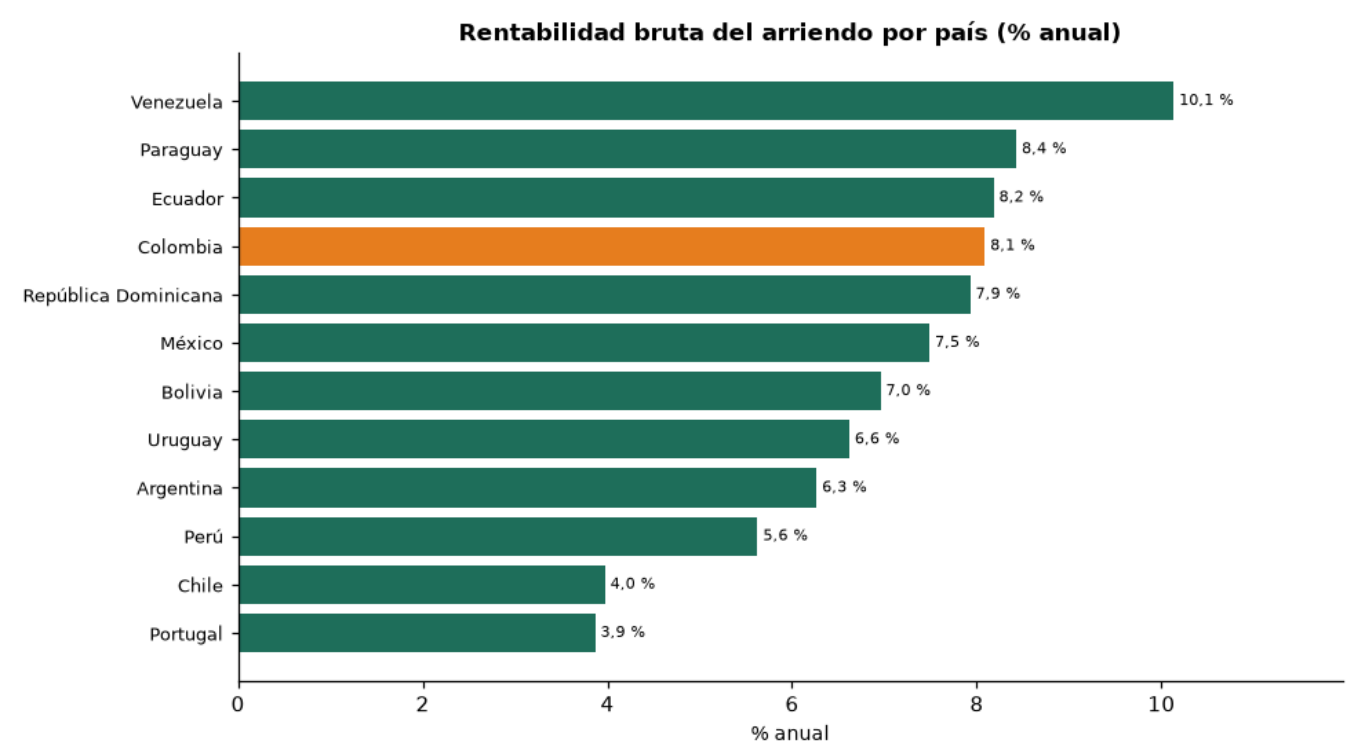
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

# Rentabilidad bruta del arriendo por país: 12 países de Latinoamérica y Portugal (octubre 2026)

Entre 12 países, el arriendo rinde más frente al precio de compra en Venezuela (10,1 % bruto anual) y menos en Portugal (3,9 %). Colombia está en 8,1 %.

Resumen: cruzamos arriendo y venta por m² de 292.831 apartamentos.

**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     | Venezuela: 10,1 % |
| Menor     | Portugal: 3,9 %   |
| Colombia  | 8,1 %             |
| Países    | 12                |

## Rentabilidad por país

| País      | Rentabilidad bruta | Arriendo USD/m²/mes | Venta USD/m² | Avisos (arriendo / venta) |
|-----------|--------------------|---------------------|--------------|---------------------------|
| Venezuela | 10,1 %             | 11,6                | 1.375        | 370 / 1.527               |
| Paraguay  | 8,4 %              | 12,8                | 1.828        | 3.690 / 4.717             |
| Ecuador   | 8,2 %              | 7,5                 | 1.100        | 2.574 / 3.486             |
| Colombia  | 8,1 %              | 13,7                | 2.027        | 64.543 / 120.352          |

| País                 | Rentabilidad bruta | Arriendo USD/m <sup>2</sup> /mes | Venta USD/m <sup>2</sup> | Avisos (arriendo / venta) |
|----------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| República Dominicana | 7,9 %              | 11,7                             | 1.765                    | 3.619 / 8.681             |
| México               | 7,5 %              | 18,1                             | 2.893                    | 8.683 / 7.524             |
| Bolivia              | 7,0 %              | 6,7                              | 1.150                    | 1.336 / 2.507             |
| Uruguay              | 6,6 %              | 18,1                             | 3.286                    | 5.694 / 9.184             |
| Argentina            | 6,3 %              | 13,4                             | 2.568                    | 5.128 / 8.808             |
| Perú                 | 5,6 %              | 10,0                             | 2.133                    | 4.211 / 10.035            |
| Chile                | 4,0 %              | 10,6                             | 3.189                    | 7.098 / 6.247             |
| Portugal             | 3,9 %              | 24,3                             | 7.545                    | 576 / 2.241               |

Agrega todas las ciudades del país con avisos; las ciudades grandes pesan más.

## Preguntas frecuentes

**¿Qué país de Latinoamérica tiene la mayor rentabilidad de arriendo?** Venezuela, con 10,1 % bruto anual en apartamentos según Aptología (octubre de 2026).

**¿Cuál es la rentabilidad del arriendo en Colombia?** 8,1 % bruto anual: arriendo de USD 13,7 por m<sup>2</sup> al mes frente a USD 2.027 por m<sup>2</sup> de venta.

## 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 m<sup>2</sup> usa solo avisos con área declarada entre 12 y 2.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> × 12 / precio mediano de venta por m<sup>2</sup> de apartamentos del país. Aproximación con medianas de ofertas distintas.
- **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 por país: 12 países de Latinoamérica y Portugal (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).

<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/rentabilidad-bruta-alquiler-por-pais-latinoamerica-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.