

Desde cuánto un apartamento está en el 10 % más caro: umbral de lujo en 51 ciudades 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/umbral-del-apartamento-de-lujo-ciudades-latinoamerica-2026>

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

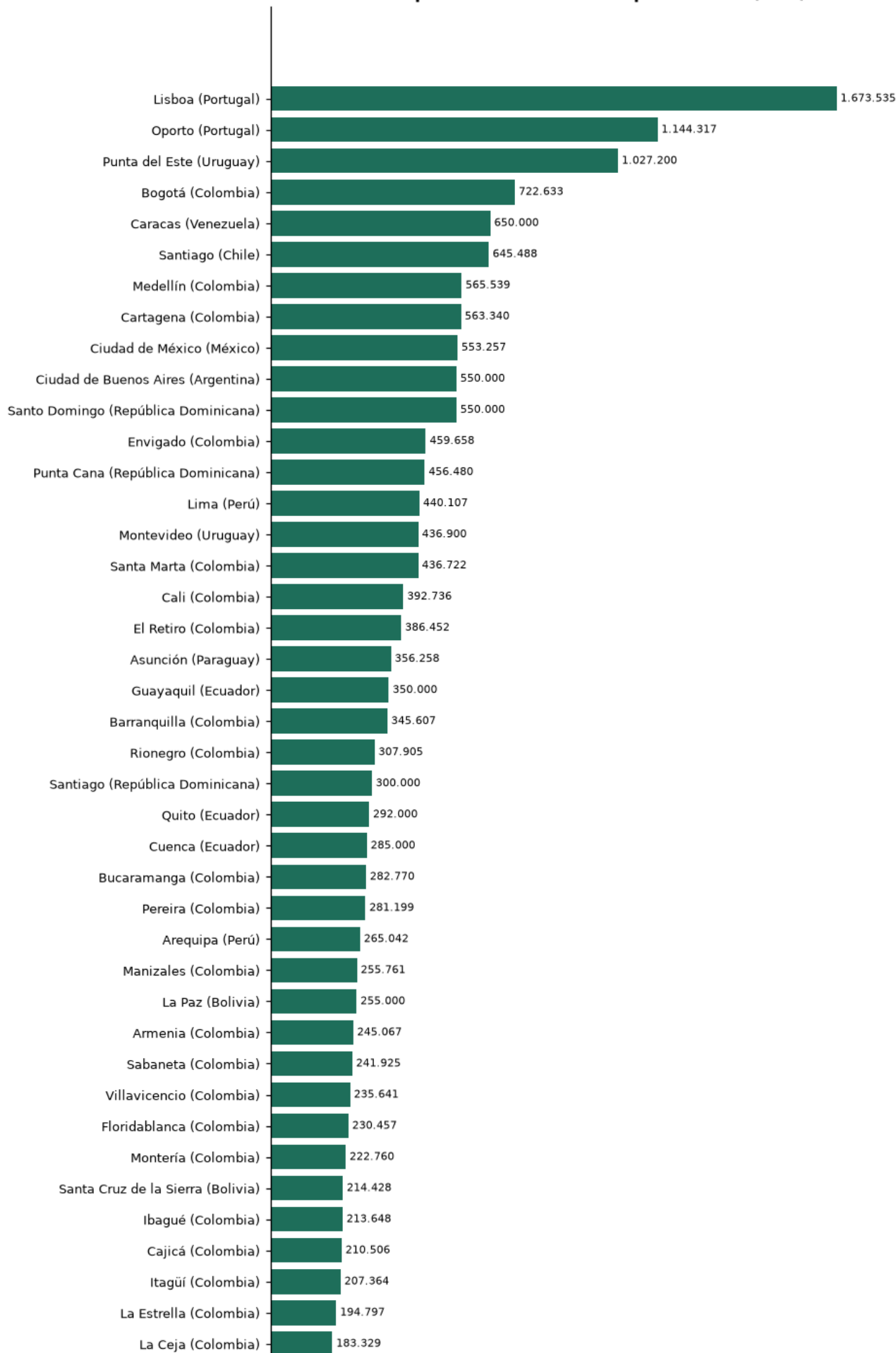
Desde cuánto un apartamento está en el 10 % más caro: umbral de lujo en 51 ciudades de Latinoamérica y Portugal (octubre 2026)

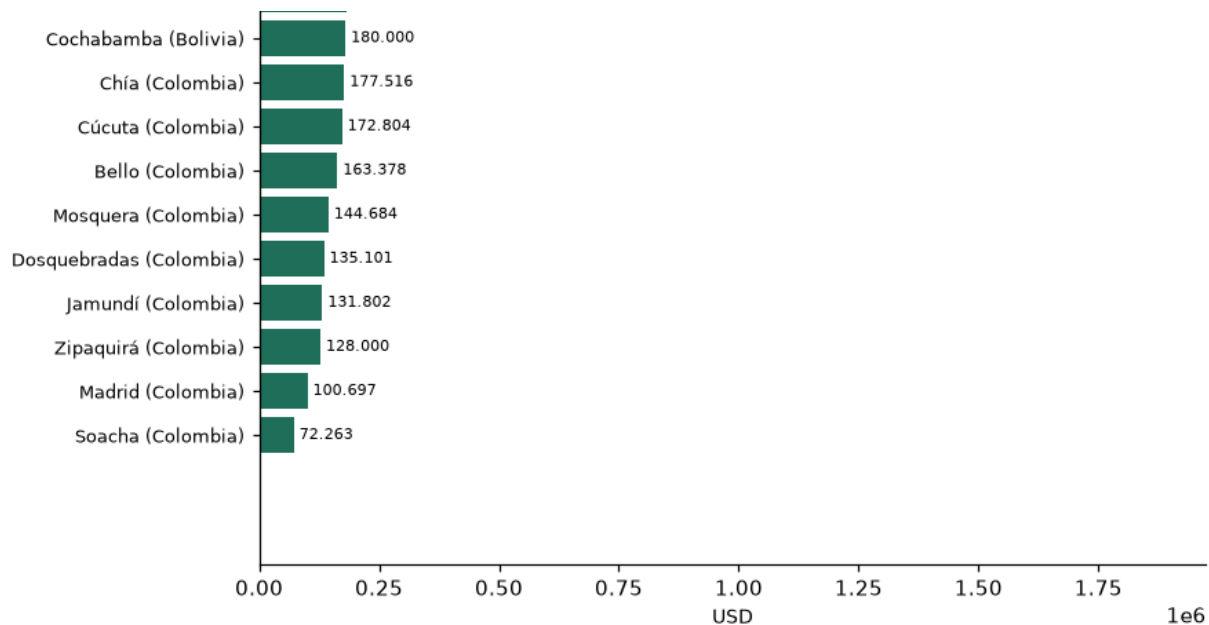
Para estar en el 10 % más caro de la oferta, un apartamento en venta tiene que pedir al menos USD 1.673.535 en Lisboa (Portugal), el umbral más alto de 51 ciudades; en Soacha (Colombia) basta con USD 72.263. Donde el lujo más se separa del mercado típico es Ciudad de Buenos Aires (Argentina): el umbral es 3,3 veces la mediana.

Resumen: calculamos el percentil 90 del precio de 186.421 apartamentos en venta en 51 ciudades con 300 avisos o más.

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

Apartamentos en venta: percentil 90 (USD)





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

Resumen

Indicador	Valor
Umbral más alto	Lisboa (Portugal): USD 1.673.535
Umbral más bajo	Soacha (Colombia): USD 72.263
Mayor distancia a la mediana	Ciudad de Buenos Aires (Argentina): 3,3×

Umbral del 10 % más caro por ciudad

Ciudad	Umbral del 10 % más caro (P90)	Mediana	P90 ÷ mediana	Avisos
Lisboa (Portugal)	USD 1.673.535	USD 741.895	2,3	1.583
Oporto (Portugal)	USD 1.144.317	USD 477.735	2,4	625
Punta del Este (Uruguay)	USD 1.027.200	USD 360.000	2,9	5.198
Bogotá (Colombia)	USD 722.633	USD 235.641	3,1	31.911
Caracas (Venezuela)	USD 650.000	USD 240.000	2,7	1.503
Santiago (Chile)	USD 645.488	USD 291.308	2,2	7.959
Medellín (Colombia)	USD 565.539	USD 263.918	2,1	20.940
Cartagena (Colombia)	USD 563.340	USD 251.351	2,2	6.126
Ciudad de México (México)	USD 553.257	USD 270.234	2,0	7.877
Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	USD 550.000	USD 165.000	3,3	8.308
Santo Domingo (República Dominicana)	USD 550.000	USD 240.000	2,3	6.757

Ciudad	Umbral del 10 % más caro (P90)	Mediana	P90 ÷ mediana	Avisos
Envigado (Colombia)	USD 459.658	USD 257.635	1,8	5.788
Punta Cana (República Dominicana)	USD 456.480	USD 210.000	2,2	469
Lima (Perú)	USD 440.107	USD 180.933	2,4	6.265
Montevideo (Uruguay)	USD 436.900	USD 185.000	2,4	4.642
Santa Marta (Colombia)	USD 436.722	USD 188.513	2,3	3.920
Cali (Colombia)	USD 392.736	USD 135.101	2,9	9.505
El Retiro (Colombia)	USD 386.452	USD 229.358	1,7	621
Asunción (Paraguay)	USD 356.258	USD 140.000	2,5	5.833
Guayaquil (Ecuador)	USD 350.000	USD 165.000	2,1	978
Barranquilla (Colombia)	USD 345.607	USD 141.385	2,4	7.903
Rionegro (Colombia)	USD 307.905	USD 163.378	1,9	3.052
Santiago (República Dominicana)	USD 300.000	USD 178.000	1,7	550
Quito (Ecuador)	USD 292.000	USD 145.000	2,0	2.337
Cuenca (Ecuador)	USD 285.000	USD 137.250	2,1	398
Bucaramanga (Colombia)	USD 282.770	USD 135.101	2,1	2.509
Pereira (Colombia)	USD 281.199	USD 136.672	2,1	4.450
Arequipa (Perú)	USD 265.042	USD 145.931	1,8	524
Manizales (Colombia)	USD 255.761	USD 141.385	1,8	2.824
La Paz (Bolivia)	USD 255.000	USD 130.000	2,0	481
Armenia (Colombia)	USD 245.067	USD 119.392	2,1	2.320
Sabaneta (Colombia)	USD 241.925	USD 172.804	1,4	4.393
Villavicencio (Colombia)	USD 235.641	USD 87.973	2,7	364
Floridablanca (Colombia)	USD 230.457	USD 138.243	1,7	939
Montería (Colombia)	USD 222.760	USD 122.533	1,8	332
Santa Cruz de la Sierra (Bolivia)	USD 214.428	USD 100.000	2,1	1.868
Ibagué (Colombia)	USD 213.648	USD 103.682	2,1	1.260
Cajicá (Colombia)	USD 210.506	USD 122.533	1,7	1.526

Ciudad	Umbral del 10 % más caro (P90)	Mediana	P90 ÷ mediana	Avisos
Itagüí (Colombia)	USD 207.364	USD 147.669	1,4	2.019
La Estrella (Colombia)	USD 194.797	USD 141.385	1,4	565
La Ceja (Colombia)	USD 183.329	USD 131.959	1,4	314
Cochabamba (Bolivia)	USD 180.000	USD 88.250	2,0	374
Chía (Colombia)	USD 177.516	USD 105.253	1,7	1.512
Cúcuta (Colombia)	USD 172.804	USD 87.973	2,0	666
Bello (Colombia)	USD 163.378	USD 106.824	1,5	2.347
Mosquera (Colombia)	USD 144.684	USD 100.540	1,4	819
Dosquebradas (Colombia)	USD 135.101	USD 81.689	1,7	614
Jamundí (Colombia)	USD 131.802	USD 65.980	2,0	476
Zipaquirá (Colombia)	USD 128.000	USD 86.402	1,5	825
Madrid (Colombia)	USD 100.697	USD 65.980	1,5	480
Soacha (Colombia)	USD 72.263	USD 53.412	1,4	572

P90 = percentil 90 del precio pedido, en la moneda mayoritaria de cada ciudad convertida a dólares.

Preguntas frecuentes

¿Desde qué precio un apartamento es de lujo en Latinoamérica? Depende de la ciudad: el 10 % más caro empieza en USD 1.673.535 en Lisboa (Portugal) y en USD 72.263 en Soacha (Colombia).

¿Y en Bogotá? Desde USD 722.633.

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.

- **Monedas:** en cada ciudad y operación se usa solo la moneda mayoritaria de los avisos (los avisos en otra moneda se excluyen) y la mediana se convierte a dólares con la tasa citada; nunca se promedian avisos de monedas 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). *Desde cuánto un apartamento está en el 10 % más caro: umbral de lujo en 51 ciudades de Latinoamérica y Portugal (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/umbral-del-apartamento-de-lujo-ciudades-latinoamerica-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.