

España frente a Latinoamérica: cuánto cuesta el metro cuadrado en Madrid, Barcelona y las grandes ciudades latinoamericanas (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/vivienda-espana-vs-latinoamerica-alquiler-y-compra-2026>

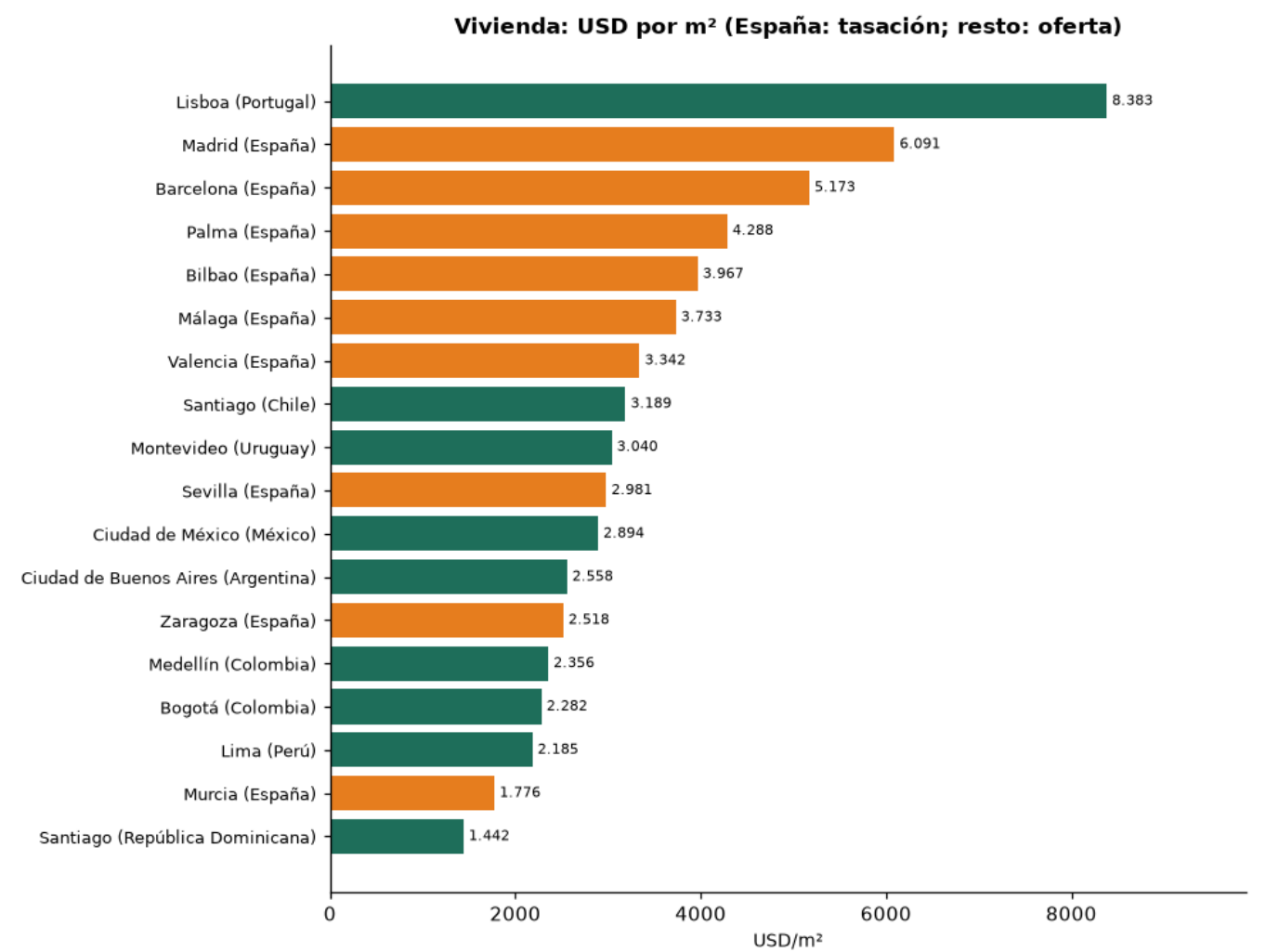
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

España frente a Latinoamérica: cuánto cuesta el metro cuadrado en Madrid, Barcelona y las grandes ciudades latinoamericanas (octubre 2026)

El metro cuadrado de vivienda en Madrid vale USD 6.091 según el valor tasado oficial del MIVAU (2026-T2), 2,7 veces el precio pedido en Bogotá (USD 2.282). La ciudad latinoamericana más cara de la comparación, Santiago (Chile), pide USD 3.189 por m². En alquiler, Barcelona marca USD 18,7 por m² al mes (Incasòl, 2025) frente a USD 15,2 en Bogotá.

Resumen: cruzamos el valor tasado oficial de 9 grandes municipios españoles con la oferta de Aptología en 9 ciudades.

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
Madrid, compra (tasación)	USD 6.091/m²

Indicador	Valor
Bogotá, compra (oferta)	USD 2.282/m²
Barcelona, alquiler	USD 18,7/m²/mes
Bogotá, alquiler	USD 15,2/m²/mes

Ciudades comparadas

Ciudad	Compra USD/m²	Alquiler USD/m²/mes	Fuente
Lisboa (Portugal)	8.383	25,8	Aptología (oferta)
Madrid (España)	6.091	—	Oficial (MIVAU)
Barcelona (España)	5.173	18,7	Oficial (compra: MIVAU; alquiler: Incasòl)
Palma (España)	4.288	—	Oficial (MIVAU)
Bilbao (España)	3.967	—	Oficial (MIVAU)
Málaga (España)	3.733	—	Oficial (MIVAU)
Valencia (España)	3.342	—	Oficial (MIVAU)
Santiago (Chile)	3.189	10,6	Aptología (oferta)
Montevideo (Uruguay)	3.040	15,3	Aptología (oferta)
Sevilla (España)	2.981	—	Oficial (MIVAU)
Ciudad de México (México)	2.894	18,1	Aptología (oferta)
Ciudad de Buenos Aires (Argentina)	2.558	13,5	Aptología (oferta)
Zaragoza (España)	2.518	—	Oficial (MIVAU)
Medellín (Colombia)	2.356	15,5	Aptología (oferta)
Bogotá (Colombia)	2.282	15,2	Aptología (oferta)
Lima (Perú)	2.185	10,0	Aptología (oferta)
Murcia (España)	1.776	—	Oficial (MIVAU)
Santiago (República Dominicana)	1.442	6,8	Aptología (oferta)

España: valor tasado por m² del MIVAU (2026-T2) y, para Barcelona, renta media por m² de los contratos registrados en el Incasòl (2025). Latinoamérica y Lisboa: precios pedidos de apartamentos en Aptología, octubre de 2026. Las fuentes no son idénticas: la española mide tasaciones y contratos; la latinoamericana, ofertas, que suelen ser más altas.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto más cara es la vivienda en Madrid que en Bogotá? Por metro cuadrado, unas 2,7 veces: USD 6.091 (tasación oficial) frente a USD 2.282 (oferta).

¿Es más caro alquilar en Barcelona o en Bogotá? En Barcelona: USD 18,7 por m² al mes en contratos de 2025 frente a USD 15,2 pedidos en Bogotá.

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.
- **España:** datos oficiales (MIVAU e Incasòl), no avisos; se convierten de EUR a USD con la misma tasa citada. Las cifras españolas son tasaciones y contratos, que suelen quedar por debajo de los precios pedidos.
- **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). *España frente a Latinoamérica: cuánto cuesta el metro cuadrado en Madrid, Barcelona y las grandes ciudades latinoamericanas (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/vivienda-espana-vs-latinoamerica-alquiler-y-compra-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.