

¿Qué rinde más para arrendar: apartamento de 1, 2 o 3 habitaciones? Rentabilidad por tamaño en Colombia (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-del-arriendo-por-numero-de-habitaciones-colombia-2026>

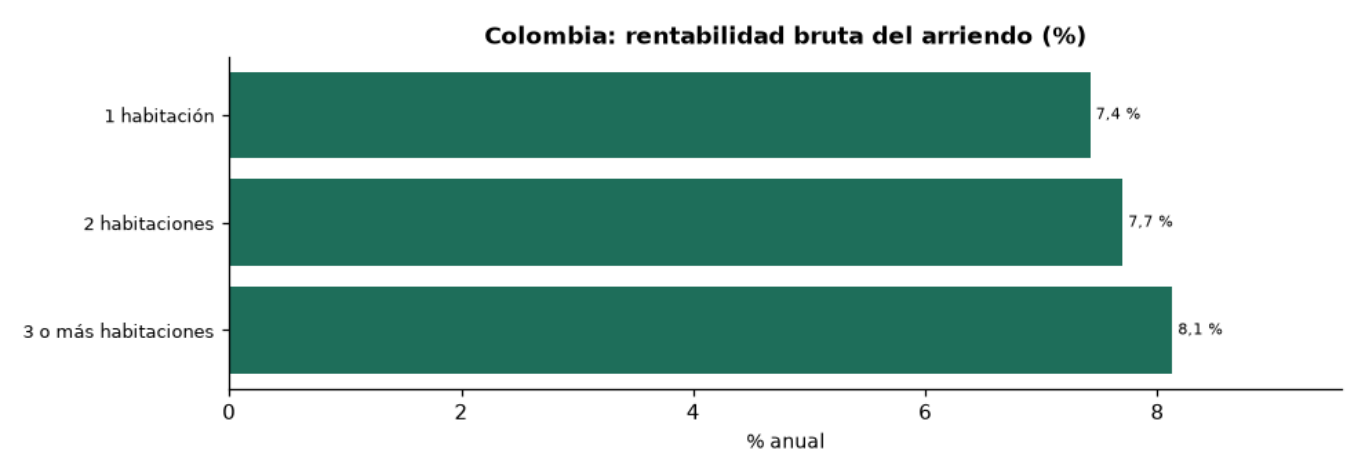
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

¿Qué rinde más para arrendar: apartamento de 1, 2 o 3 habitaciones? Rentabilidad por tamaño en Colombia (octubre 2026)

En Colombia, comprar para arrendar rinde más en los apartamentos de 3 o más habitaciones (8,1 % bruto anual) y menos en los de 1 habitación (7,4 %). En 2 habitaciones la rentabilidad es 7,7 %. La tabla muestra el mismo cálculo en las grandes ciudades.

Resumen: cruzamos arriendo y venta por m² de 184.425 apartamentos según su número de habitaciones.

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
1 habitación	7,4 %
2 habitaciones	7,7 %
3 o más habitaciones	8,1 %

Rentabilidad bruta por número de habitaciones

Lugar	1 habitación	2 habitaciones	3 o más
Colombia	7,4 %	7,7 %	8,1 %
Bogotá	7,6 %	7,2 %	7,7 %
Medellín	7,3 %	7,5 %	7,7 %
Cali	7,7 %	7,0 %	8,1 %
Barranquilla	9,3 %	8,3 %	8,8 %
Cartagena	5,9 %	6,3 %	7,2 %
Envigado	7,5 %	6,8 %	6,8 %
Pereira	6,7 %	7,1 %	7,3 %
Santa Marta	5,8 %	5,9 %	7,6 %

Rentabilidad bruta = canon mediano por m² × 12 ÷ precio mediano de venta por m², en cada grupo.

Preguntas frecuentes

¿Qué apartamento es más rentable para arrendar en Colombia? El de 3 o más habitaciones, con 8,1 % bruto anual en la mediana nacional.

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.
- **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). *¿Qué rinde más para arrendar: apartamento de 1, 2 o 3 habitaciones? Rentabilidad por tamaño en Colombia (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/rentabilidad-del-arriendo-por-numero-de-habitaciones-colombia-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.