



Rentabilidad bruta del arriendo por barrio en Colombia: arriendo pedido frente a precio de venta pedido

Arriendo anual sobre precio de venta, calculado con las medianas de avisos distintos de cada barrio, en 8 ciudades (5 de octubre de 2026)

Autor: Daniel Mauricio Pinzón Pineda

Afiliación: Aptología, Medellín, Colombia

Fecha: 2026-10 (octubre de 2026) · **Datos:** fecha declarada por la API 5 de octubre de 2026; descarga del 8 de octubre de 2026

Fuente: API abierta de Aptología (/barrios, /hoy) · <https://www.aptologia.com/datos-abiertos>

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

Resumen

Este informe estima, barrio por barrio, una rentabilidad bruta indicativa del arriendo de apartamentos: doce meses de la mediana del arriendo pedido divididos por la mediana del precio de venta pedido en el mismo barrio, con datos de la API abierta de Aptología fechados el 5 de octubre de 2026. Advertencia central: las dos medianas vienen de avisos distintos, no del mismo apartamento, por lo que la cifra es una aproximación y no la rentabilidad de ningún inmueble. Para acercarlo comparable se usan apartamentos de 2 alcobas en ambos lados, con al menos 20 avisos de ese tamaño en arriendo y en venta, y etiquetas de barrio depuradas. Con ese criterio se comparan 308 barrios. La mediana entre barrios (calculada) es 7,0% en Bogotá y 6,6% en Medellín, y va de 6,0% en Cartagena a 7,7% en Barranquilla entre las ciudades con 10 barrios comparables o más. Es rentabilidad bruta sobre precios pedidos: no descuenta administración, impuestos, vacancia ni comisiones. Datos abiertos (CC BY 4.0).

Palabras clave: rentabilidad del arriendo; rentabilidad bruta; arriendo; precio de venta; barrios; inversión inmobiliaria; mercado inmobiliario; Colombia; Bogotá; Medellín; Aptología

Abstract

This report estimates an indicative gross rental yield for apartments, neighbourhood by neighbourhood: twelve months of the median asking rent divided by the median asking sale price in the same neighbourhood, using data from Aptología's open API dated 2026-10-05. Key caveat: the two medians come from different listings, not the same apartment, so the figure is an approximation and not the yield of any actual property. To compare like with like, 2-bedroom apartments are used on both sides, with at least 20 listings of that size for rent and for sale, and neighbourhood labels are cleaned. 308 neighbourhoods meet these criteria. The median across neighbourhoods (calculated) is 7.0% in Bogotá and 6.6% in Medellín, ranging from 6.0% in Cartagena to 7.7% in Barranquilla among cities with at least 10 comparable neighbourhoods. It is a gross yield on asking prices: it does not deduct building fees, taxes, vacancy or commissions. Open data (CC BY 4.0).

Keywords: gross rental yield; price-to-rent ratio; housing market; neighbourhoods; Colombia

Introducción

Aptología es un servicio colombiano que acelera el proceso de encontrar apartamento en Colombia: cada día reúne los avisos vivos de portales e inmobiliarias, sin contar dos veces el mismo aviso, y descarta lo que ya no está publicado. Con ese índice publica agregados por ciudad y por barrio en una API abierta, sin llave y bajo licencia CC BY 4.0 (aptologia.com/datos-abiertos). Este informe se construye únicamente con respuestas de esa API, guardadas tal como llegaron junto con el script que produce cada cifra.

Quien compra para arrendar, y quien decide entre arrendar o comprar, suele preguntar qué parte del precio de un apartamento se recupera cada año con el arriendo. La API de Aptología publica, para los mismos barrios, la mediana del arriendo pedido y la del precio de venta pedido. Este informe las cruza y calcula una rentabilidad bruta indicativa por barrio.

Advertencia: son medianas de avisos distintos

La rentabilidad de este informe no es la de ningún apartamento. La mediana del arriendo sale de los apartamentos que se ofrecen en arriendo en el barrio y la de venta, de los que se ofrecen en venta: son conjuntos distintos, que pueden diferir en tamaño, edad, piso o estado. Si en un barrio se venden sobre todo apartamentos nuevos y se arriendan sobre todo usados, la cifra se distorsiona. Por eso se compara solo con apartamentos de 2 alcobas en ambos lados y se exige muestra mínima, pero la advertencia sigue en pie: la cifra sirve para comparar barrios a grandes rasgos, no para valorar un inmueble.

Datos y metodología

- Fuente: API abierta de Aptología (<https://www.aptologia.com/api/abierta>), endpoints /barrios y /hoy (operacion=arriendo y operacion=venta). Las respuestas se descargaron el 8 de octubre de 2026 en peticiones secuenciales y se guardan crudas, con su huella sha256, en la carpeta _src/api_2026-10-08 del depósito.
- Fecha de los datos: los endpoints agregados declaran fecha **2026-10-05** (5 de octubre de 2026) aunque se consultaron tres días después; esa es la fecha de corte de este informe.
- Universo: avisos de apartamentos vivos en el índice de Aptología (filtro por defecto de la API). Son **avisos**, no viviendas ni contratos: un mismo apartamento publicado en varios portales puede contar más de una vez, y la cobertura de portales varía por ciudad. Ningún conteo de este informe es el tamaño del mercado de una ciudad.
- Precio: es el precio **pedido** en el aviso, no el pactado, y no incluye la administración salvo que el aviso la sume.
- Cifras calculadas: todo lo que no viene literalmente en una respuesta de la API (diferencias, razones, porcentajes, medianas entre barrios) está marcado como «calc.» en tablas y figuras y se obtiene con operaciones simples sobre esas respuestas.
- Umbral de muestra: la API solo publica barrios con al menos 15 avisos (es el mínimo que aparece en todas las respuestas). Este informe exige además **al menos 30 avisos** para que un barrio entre en un ranking, y **al menos 20 avisos del tamaño comparado** cuando usa medianas por número de alcobas.
- Limpieza de etiquetas: el barrio es el texto que trae el aviso. Se excluyen, con reglas mecánicas, las etiquetas que son texto del aviso y no un lugar («arriendo-en-...», «a-s-d», «otros»), zonas genéricas («norte», «occidente»), el nombre de la ciudad, el nombre de otro municipio («envigado» dentro de Medellín) y las que nombran una localidad de Bogotá, una comuna de Medellín o una localidad de Barranquilla completa («chapinero», «el-poblado»), porque no son comparables con un barrio. Las variantes de escritura del mismo nombre («el-chico» y «chico», «la-cabrera-bogota» y «la-cabrera») no se pueden sumar sin los avisos individuales: se conserva la de más avisos y las demás se excluyen. La decisión de cada etiqueta está en `barrios_api_etiquetas_limpieza.csv`.



- Rentabilidad bruta (calculada) = $12 \times \text{mediana del arriendo pedido} \div \text{mediana del precio de venta pedido}$, en porcentaje anual. «Años de arriendo» (calculado) = $100 \div \text{rentabilidad}$: cuántos años de arriendo pedido suman el precio pedido.
- Cruce: un barrio entra si la misma etiqueta depurada aparece en arriendo y en venta. Medida principal: apartamentos de 2 alcobas, con al menos 20 avisos de 2 alcobas en cada lado. Medida secundaria: todos los tamaños, con al menos 30 avisos en cada lado.
- Ciudades: las que tienen al menos 10 barrios comparables con todos los tamaños; la figura y los rankings usan solo ciudades con 10 barrios o más en la medida de 2 alcobas.
- Rentabilidad bruta: no descuenta administración, predial, vacancia, comisión inmobiliaria, mantenimiento ni impuestos, y supone que el precio pedido es el de cierre en ambos lados.

Resultados

Con el criterio principal (2 alcobas) se comparan 308 barrios y con todos los tamaños, 620. La tabla 1 resume cada ciudad: la mediana y el rango intercuartílico de las rentabilidades de sus barrios, y la misma razón calculada con las medianas de toda la ciudad que reporta /hoy.

Ciudad	Barrios 2 alc.	Mediana 2 alc.	P25-P75 2 alc.	Barrios todos	Mediana todos	P25-P75 todos	Ciudad /hoy 2 alc.	Ciudad /hoy todos
Medellín	121	6,6%	6,3-7,1	229	6,5%	6,0-7,0	8,1%	7,5%
Bogotá	86	7,0%	6,4-7,6	197	6,1%	5,3-6,8	8,6%	7,3%
Cali	37	7,0%	6,4-7,5	65	6,2%	5,0-7,0	6,5%	5,3%
Barranquilla	17	7,7%	7,3-8,0	34	6,9%	6,2-7,8	8,5%	7,4%
Bucaramanga	5	—	—	30	5,8%	5,2-6,5	7,1%	5,8%
Rionegro	21	6,1%	5,7-6,6	24	6,2%	5,8-6,6	5,9%	5,7%
Cartagena	11	6,0%	5,0-7,2	14	6,1%	5,4-7,0	5,6%	5,8%
Chía	9	—	—	12	6,4%	6,0-6,5	6,0%	5,9%

Tabla 1. Rentabilidad bruta anual indicativa (todo calculado), en %. «Mediana» y «P25-P75»: entre los barrios comparables de la ciudad. «Ciudad /hoy»: $12 \times \text{mediana de arriendo} \div \text{mediana de venta de toda la ciudad}$. «—»: menos de 10 barrios comparables con 2 alcobas. Fuente: API abierta de Aptología, datos con fecha 5 de octubre de 2026 (descarga del 8 de octubre de 2026); cálculos propios.

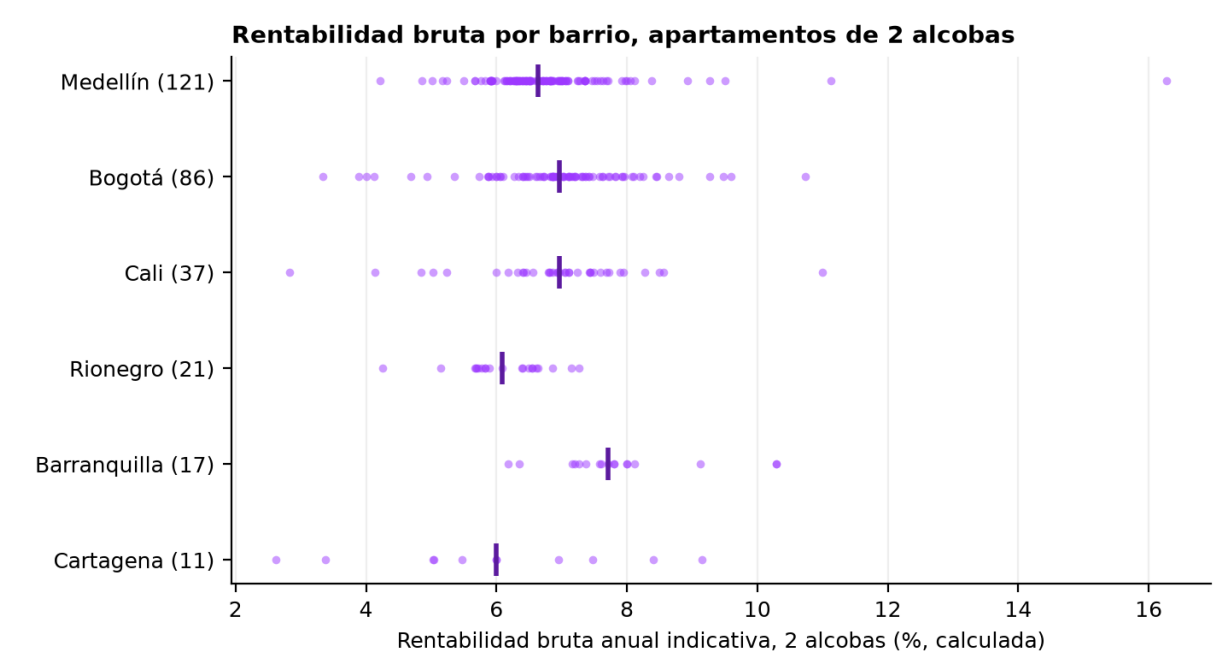


Figura 1. Cada punto es un barrio (entre paréntesis, cuántos); la raya oscura es la mediana entre barrios. Rentabilidad = $12 \times \text{mediana del arriendo pedido} \div \text{mediana del precio de venta pedido}$, 2 alcobas (calculada). Fuente: API abierta de Aptología, datos con fecha 5 de octubre de 2026 (descarga del 8 de octubre de 2026); cálculos propios.



En el total de barrios comparables con 2 alcobas, la mitad central está entre 6,2% y 7,3% (calculado). Que la razón de toda la ciudad (/hoy) no coincida con la mediana entre barrios es esperable: la primera pondera por número de avisos y mezcla barrios, la segunda da el mismo peso a cada barrio.

Bogotá: barrios con la rentabilidad más alta y más baja

	Barrio	Avisos arr. / venta	Arriendo 2 alc.	Venta 2 alc.	Rentab. (calc.)	Años (calc.)
Más alta	Chico Norte II	27 / 27	\$8.500.000	\$950.000.000	10,7%	9,3
	Chapinero Central	82 / 34	\$3.200.000	\$400.000.000	9,6%	10,4
	Chico Norte	476 / 461	\$7.500.000	\$950.000.000	9,5%	10,6
	Parque el Virrey	23 / 22	\$8.500.000	\$1.100.000.000	9,3%	10,8
	Chico Reservado	257 / 218	\$8.791.000	\$1.200.000.000	8,8%	11,4
Más baja	Santa Barbara Alta	23 / 61	\$5.923.000	\$2.132.000.000	3,3%	30,0
	Colina Campestre	116 / 100	\$1.988.500	\$613.598.226	3,9%	25,7
	La Salle	52 / 47	\$1.800.000	\$540.000.000	4,0%	25,0
	Alcala	22 / 26	\$1.650.000	\$480.000.000	4,1%	24,2
	Quinta Paredes	44 / 55	\$2.614.000	\$670.000.000	4,7%	21,4

Tabla 2. Bogotá, apartamentos de 2 alcobas: 5 barrios con la rentabilidad bruta indicativa más alta y 5 con la más baja. «Años»: años de arriendo pedido que suman el precio de venta pedido. Medianas tal como las publica /barrios; rentabilidad y años calculados. Fuente: API abierta de Aptología, datos con fecha 5 de octubre de 2026 (descarga del 8 de octubre de 2026); cálculos propios.

Medellín: barrios con la rentabilidad más alta y más baja

	Barrio	Avisos arr. / venta	Arriendo 2 alc.	Venta 2 alc.	Rentab. (calc.)	Años (calc.)
Más alta	La Inmaculada	129 / 56	\$4.000.000	\$295.000.000	16,3%	6,1
	Pajarito	23 / 22	\$1.600.000	\$172.500.000	11,1%	9,0
	El Trapiche	25 / 31	\$2.100.000	\$265.000.000	9,5%	10,5
	Asomadera No 1	36 / 21	\$3.775.000	\$488.950.000	9,3%	10,8
	San Rafael	57 / 46	\$3.200.000	\$430.000.000	8,9%	11,2
Más baja	Vizcaya	58 / 57	\$5.100.000	\$1.450.000.000	4,2%	23,7
	Astorga	90 / 41	\$4.250.000	\$1.050.000.000	4,9%	20,6
	Transversal Inferior	41 / 24	\$4.600.000	\$1.100.000.000	5,0%	19,9
	La Castellana	161 / 53	\$2.800.000	\$650.000.000	5,2%	19,3
	La Florida	195 / 113	\$4.500.000	\$1.030.000.000	5,2%	19,1

Tabla 3. Medellín, apartamentos de 2 alcobas: 5 barrios con la rentabilidad bruta indicativa más alta y 5 con la más baja. «Años»: años de arriendo pedido que suman el precio de venta pedido. Medianas tal como las publica /barrios; rentabilidad y años calculados. Fuente: API abierta de Aptología, datos con fecha 5 de octubre de 2026 (descarga del 8 de octubre de 2026); cálculos propios.

Los extremos de cada ciudad son los casos en que más pesa la advertencia: una rentabilidad muy alta o muy baja puede venir de que en ese barrio los apartamentos que se arriendan y los que se venden son de tipos distintos, y no de un mejor o peor negocio.

Limitaciones

- **Medianas de avisos distintos, no del mismo apartamento.** La razón compara dos conjuntos diferentes de inmuebles; no es la rentabilidad de ningún apartamento concreto.
- Precios pedidos en ambos lados, no precios de cierre; la negociación suele ser distinta en arriendo y en venta.
- Rentabilidad bruta: no descuenta administración, predial, vacancia, comisiones, mantenimiento ni impuestos, ni considera valorización.
- El cruce depende de que arriendo y venta usen la misma etiqueta de barrio; un barrio escrito distinto en cada lado queda fuera.

- Son avisos: un inmueble publicado en varios portales pesa más de una vez. Los conteos de arriendo y venta no son el tamaño del mercado.
- Foto de un día (datos del 5 de octubre de 2026); con 20 avisos de 2 alcobas por lado, la mediana de un barrio puede moverse bastante de un día a otro.

Conclusiones

- Con medianas de 2 alcobas de avisos distintos, la rentabilidad bruta indicativa de un barrio típico es 7,0% en Bogotá y 6,6% en Medellín (calculado).
- Entre ciudades con 10 barrios comparables o más, la mediana va de 6,0% (Cartagena) a 7,7% (Barranquilla).
- Dentro de cada ciudad la dispersión entre barrios es grande; los extremos deben leerse con la advertencia de composición.
- La cifra sirve para comparar barrios a grandes rasgos. Para evaluar una compra concreta hace falta el arriendo y el precio del mismo inmueble y los costos que aquí no se descuentan.

Disponibilidad de datos

Todos los datos de este informe son abiertos bajo licencia CC BY 4.0 y se pueden descargar sin registro:

- Página canónica (datos abiertos de Aptología): <https://www.aptologia.com/datos-abiertos>. Precios de arriendo por ciudad: [Medellín](#), [Bogotá](#), [Cali](#), [Rionegro](#), [Barranquilla](#), [Bucaramanga](#), [Cartagena](#), [Chía](#).
- API abierta (JSON, sin llave): <https://www.aptologia.com/api/abierta>. Especificación OpenAPI: <https://www.aptologia.com/api/abierta/openapi.json>. Endpoints usados: /barrios, /hoy.
- Respuestas crudas usadas en este informe (descargadas el 8 de octubre de 2026, con sha256 en manifest.json): carpeta _src/api_2026-10-08. Tablas del informe en el paquete de datos (estudios/rentabilidad_arriendo_venta_barrio.csv, estudios/barrios_api_etiquetas_limpieza.csv).
- Paquete de datos con DOI de Aptología (precios de arriendo por barrio):
 - Zenodo: <https://doi.org/10.5281/zenodo.23225397>
 - figshare: <https://doi.org/10.6084/m9.figshare.34200483>
 - OSF: <https://doi.org/10.17605/OSF.IO/GU4WE>

Las cifras marcadas como calculadas se obtienen con operaciones simples sobre las respuestas de la API; el resto se copia tal como la publica la API. El script que genera este informe (build_informes_api.py, con api_datos.py) acompaña el depósito.

Cómo citar

Este informe:

Pinzón Pineda, D. M. (2026). Rentabilidad bruta del arriendo por barrio en Colombia: arriendo pedido frente a precio de venta pedido [Informe técnico]. Aptología, Medellín, Colombia. <https://www.aptologia.com/datos-abiertos>

Si citas la versión depositada en Zenodo, figshare u OSF, agrega el DOI que asigna el repositorio.

Datos:

Aptología (2026). API abierta de datos de arriendo y venta, datos del 2026-10-05. <https://www.aptologia.com/datos-abiertos>

Paquete de datos:

Aptología (2026). Precios de arriendo por barrio en Colombia [Conjunto de datos]. Zenodo. <https://doi.org/10.5281/zenodo.23225397>



BibTeX:

```
@techreport{pinzon2026_rentabilidad_arriendo_barrio,  
  author = {Pinzón Pineda, Daniel Mauricio},  
  title = {Rentabilidad bruta del arriendo por barrio en Colombia: arriendo pedido frente a precio de venta pedido},  
  institution = {Aptología},  
  address = {Medellín, Colombia},  
  year = {2026},  
  month = {oct},  
  type = {Informe técnico},  
  url = {https://www.aptologia.com/datos-abiertos},  
  note = {Licencia CC BY 4.0. Datos de la API abierta de Aptología del 2026-10-05}  
}
```

