

Arriendo directo con el dueño o con inmobiliaria: qué parte de la oferta en Colombia publica el propietario (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/arriendo-directo-del-dueno-vs-inmobiliaria-colombia-2026>

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

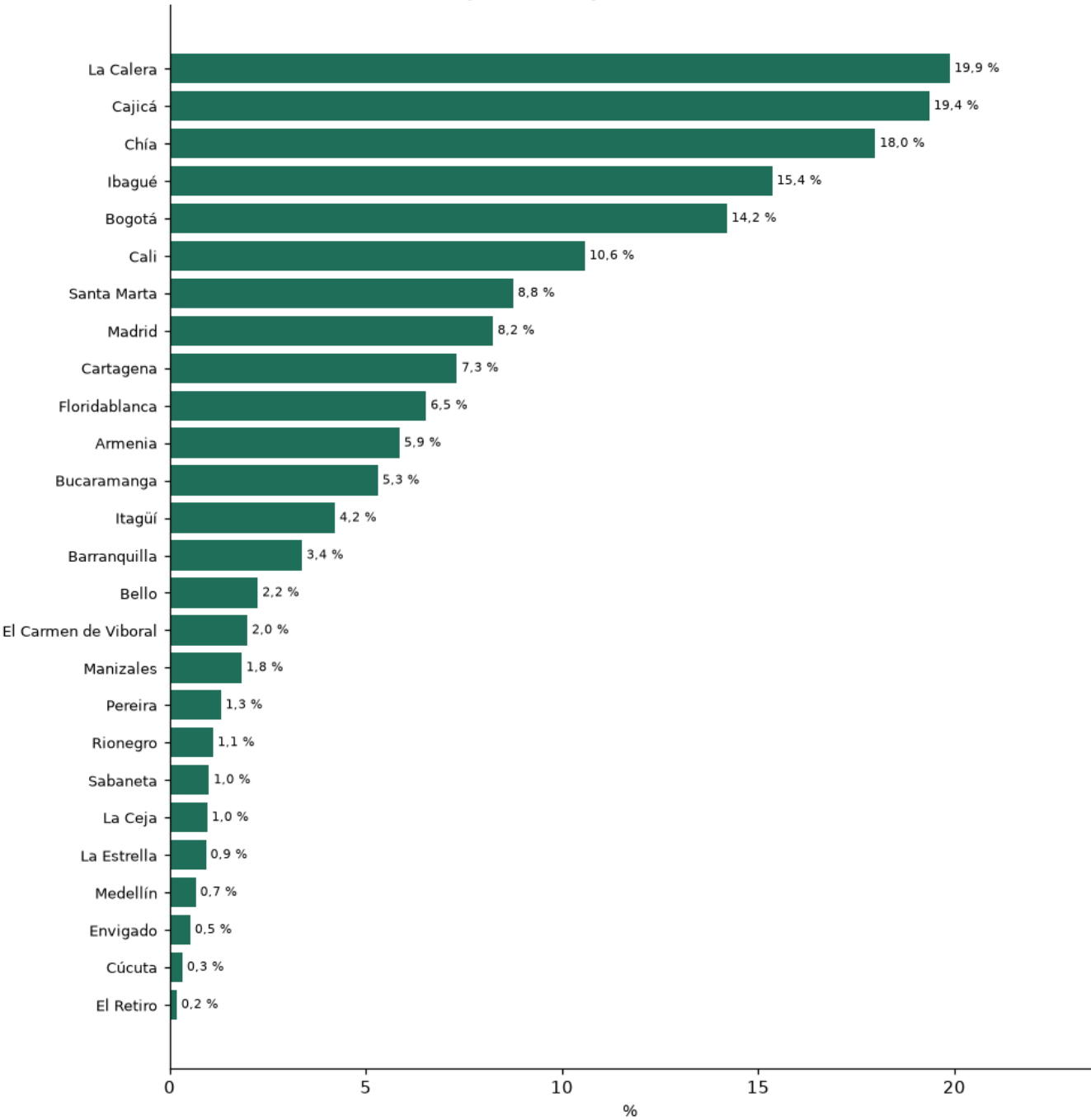
Arriendo directo con el dueño o con inmobiliaria: qué parte de la oferta en Colombia publica el propietario (octubre 2026)

Solo el 5,2 % de los avisos de arriendo de vivienda en Colombia los publica directamente el dueño; el resto pasa por inmobiliarias o agentes. La proporción va de 19,9 % en La Calera a 0,2 % en El Retiro; en Bogotá es 14,2 %. Emparejando por ciudad y habitaciones, el aviso del dueño pide un 4,6 % menos por m².

Resumen: analizamos 89.696 avisos de arriendo con el dato de anunciante en Colombia.

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

Arriendos publicados por el dueño (% de la oferta)



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

Resumen

Indicador	Valor
Avisos del dueño (Colombia)	5,2 %
Mayor proporción	La Calera: 19,9 %
Menor	El Retiro: 0,2 %
Diferencia de canon por m² (dueño vs. inmobiliaria)	-4,6 %

Proporción por ciudad (200 avisos o más)

Ciudad	Avisos del dueño	Avisos analizados
La Calera	19,9 %	357
Cajicá	19,4 %	940
Chía	18,0 %	1.251
Ibagué	15,4 %	319
Bogotá	14,2 %	18.724
Cali	10,6 %	2.674
Santa Marta	8,8 %	845
Madrid	8,2 %	279
Cartagena	7,3 %	2.334
Floridablanca	6,5 %	459
Armenia	5,9 %	546
Bucaramanga	5,3 %	697
Itagüí	4,2 %	1.020
Barranquilla	3,4 %	5.071
Bello	2,2 %	1.202
El Carmen de Viboral	2,0 %	202
Manizales	1,8 %	544
Pereira	1,3 %	2.747
Rionegro	1,1 %	4.787
Sabaneta	1,0 %	4.172
La Ceja	1,0 %	627
La Estrella	0,9 %	541
Medellín	0,7 %	26.263
Envigado	0,5 %	9.662
Cúcuta	0,3 %	612
El Retiro	0,2 %	1.105

Preguntas frecuentes

¿Cuántos arriendos en Colombia publica directamente el dueño? El 5,2 % de los avisos de arriendo de vivienda (octubre de 2026).

¿Es más barato arrendar directo con el dueño? En la oferta, los avisos del dueño piden un 4,6 % menos por m² que los de inmobiliaria comparables (misma ciudad y habitaciones; 16 celdas).

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. Los indicadores de amoblado, mascotas, conjunto cerrado, balcón y aviso directo del dueño solo existen en arriendo y vienen de los portales.
- **Dueño directo:** marca directo del portal (el aviso lo publica el propietario). Para la proporción por ciudad se exigen 200 avisos.
- **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). *Arriendo directo con el dueño o con inmobiliaria: qué parte de la oferta en Colombia publica el propietario (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).
<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/arriendo-directo-del-dueno-vs-inmobiliaria-colombia-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.