

Arrendar con inmobiliaria o directo con el dueño en Bogotá: cuántos hay y cuánto cambia el precio (2026)

Daniel Mauricio Pinzón Pineda
ORCID: [0009-0007-5142-366X](https://orcid.org/0009-0007-5142-366X)

Aptología · Octubre de 2026

Versión canónica: <https://www.aptologia.com/estudios/inmobiliaria-vs-particular-arriendo-bogota>

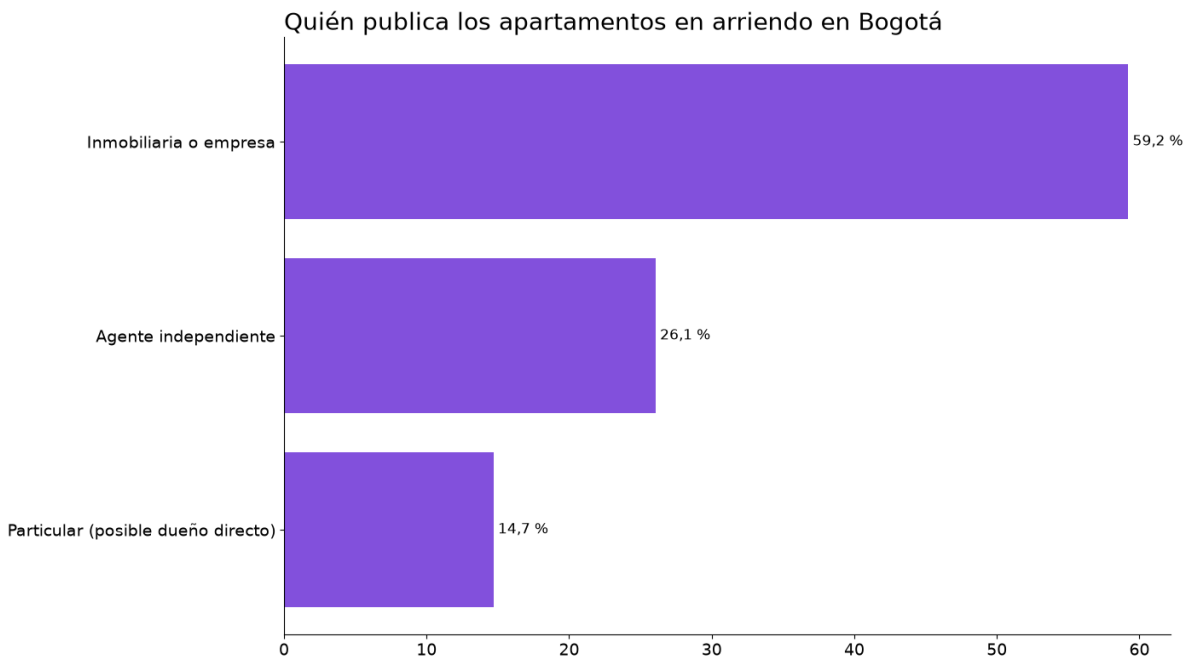
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Arrendar con inmobiliaria o directo con el dueño en Bogotá: cuántos hay y cuánto cambia el precio (2026)

En Bogotá, solo el 14,7 % de los apartamentos en arriendo los publica un particular (posible dueño directo); el 59,2 % lo publica una inmobiliaria o empresa. Frente a un apartamento comparable de inmobiliaria, el de particular cuesta 2,4 % menos por m².

Resumen: clasificamos 16.553 apartamentos en arriendo únicos en Bogotá según quién los publica.

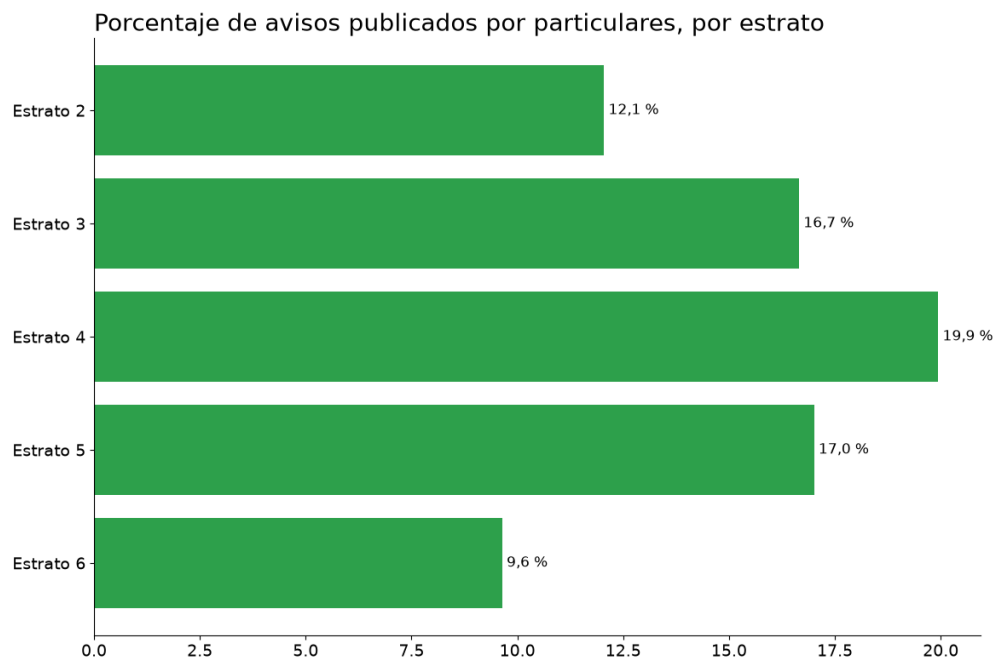
Actualizado: 13 de octubre de 2026 · Próxima actualización: mensual.



Fuente: Aptología con datos de Metrocuadrado, Fincaraíz, CienCuadras, Rentola y arriendo.com · aptologia.com

Inmobiliaria, agente o particular

Anunciante	Avisos	% de avisos	Canon mediano	Por m²	Área mediana	Diferencia por m² vs. inmobiliaria (comparable)
Inmobiliaria o empresa	9.803	59,2 %	\$3.200.000	\$50.449/m²	65 m²	0,0 %
Agente independiente	4.316	26,1 %	\$4.606.500	\$55.000/m²	83 m²	2,3 %
Particular (posible dueño directo)	2.434	14,7 %	\$2.800.000	\$49.123/m²	60 m²	-2,4 %
Particular · estrato 2	67	12,1 %	\$1.300.000	\$25.926/m²	50 m²	4,6 %
Particular · estrato 3	611	16,7 %	\$1.650.000	\$38.889/m²	45 m²	-2,2 %
Particular · estrato 4	786	19,9 %	\$2.500.000	\$48.639/m²	53 m²	-1,2 %
Particular · estrato 5	369	17,0 %	\$3.800.000	\$54.286/m²	73 m²	-2,0 %
Particular · estrato 6	590	9,6 %	\$6.475.000	\$60.417/m²	109 m²	-9,5 %



Fuente: Aptología con datos de Metrocuadrado, Fincaraíz, CienCuadras, Rentola y arriendo.com · aptologia.com

Cómo usarlo para decidir: con un particular suele haber más margen para negociar y menos requisitos, pero pide contrato escrito y no pagues nada antes de ver el inmueble y verificar que quien lo ofrece es el dueño (certificado de tradición y libertad). Con inmobiliaria pagas estudio de póliza, pero tienes respaldo en reparaciones y en la entrega.

Preguntas frecuentes

¿Es más barato arrendar directo con el dueño en Bogotá? Frente a un apartamento comparable de inmobiliaria, el de particular cuesta -2,4 % por m², corte al 13 de octubre de 2026.

¿Cuántos arriendos publica el dueño directamente en Bogotá? El 14,7 % de los avisos con anunciante identificado.

Metodología

- **Fuente:** base de ingesta diaria de Aptología, con avisos públicos de Metrocuadrado, Fincaraíz, CienCuadras, Rentola y arriendo.com. Corte al 13 de octubre de 2026.
- **Filtros:** avisos vivos que pasan el control de calidad, en Bogotá, canon entre \$400.000 y \$30.000.000. Se excluyen TikTok y Facebook Marketplace.
- **Duplicados:** se deja un aviso por grupo de duplicados (el mismo inmueble en varios portales).
- **Prima emparejada:** se compara el precio por m² de avisos de cada tipo de anunciante frente a inmobiliarias dentro de la misma celda de estrato × habitaciones (mínimo 8 avisos por lado) y se reporta la mediana ponderada de las diferencias. Así la prima no se confunde con estrato o tamaño. El atributo se detecta en el texto del aviso, por lo que solo cuentan avisos con descripción. **Tipo de anunciante:** se clasifica por el nombre del anunciante en Metrocuadrado, Fincaraíz y CienCuadras. Es empresa si el nombre trae palabras como inmobiliaria, SAS o Ltda.; si es un nombre de persona con 3 avisos o

menos, se toma como particular (posible dueño directo); con más de 3 avisos, como agente independiente. Es una aproximación.

- **Limitaciones:** son precios pedidos, no cerrados. Los barrios y localidades vienen tal como los escribe cada portal.
- **Datos abiertos:** [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.

Cómo citar

Pinzón Pineda, D. M. (2026). *Arrendar con inmobiliaria o directo con el dueño en Bogotá: cuántos hay y cuánto cambia el precio (2026)*. Aptología.

<https://www.aptologia.com/estudios/inmobiliaria-vs-particular-arriendo-bogota>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.