

Comprar directo al dueño o con inmobiliaria en Bogotá: diferencia de precio en venta (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://www.aptologia.com/estudios/particular-vs-inmobiliaria-venta-bogota-2026>

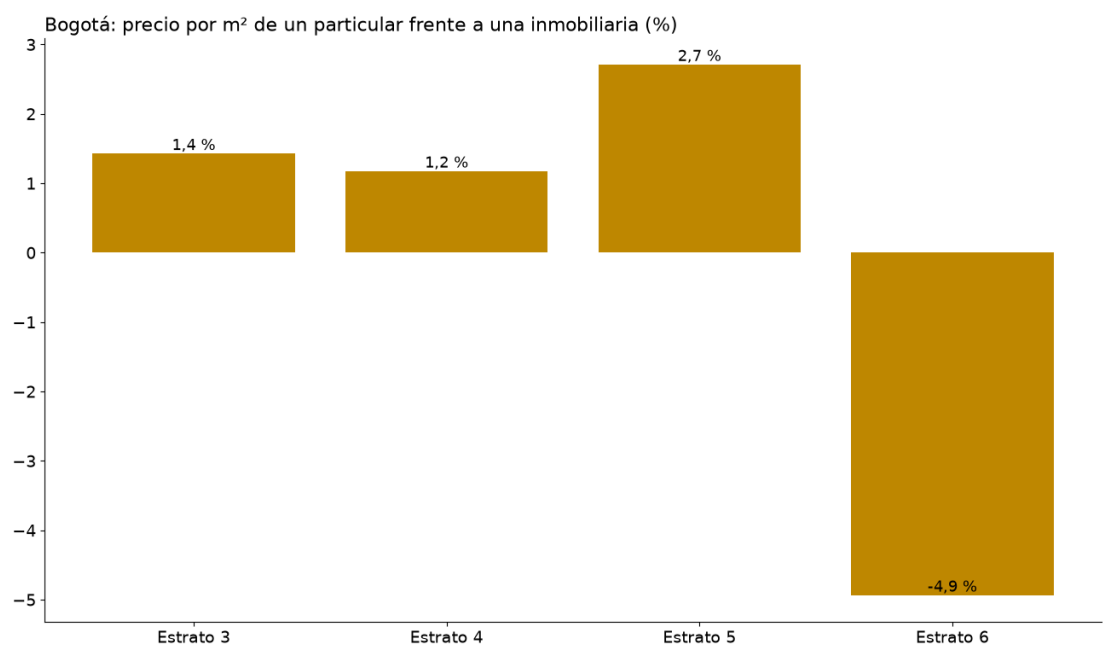
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Comprar directo al dueño o con inmobiliaria en Bogotá: diferencia de precio en venta (octubre 2026)

En Bogotá, el 5,7 % de los apartamentos en venta lo publica directamente el dueño; comparado con apartamentos parecidos publicados por inmobiliarias, el particular pide 0,7 % más por m². La comparación es dentro del mismo estrato, localidad, tamaño y habitaciones.

Resumen: comparamos 34.696 apartamentos en venta únicos en Bogotá según si los publica un particular o una inmobiliaria.

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



Fuente: Aptología con datos de Metrocuadrado, Fincaraíz, Ciencuadras, Wasi, Habi, Houm y Domus · aptologia.com

Resumen

Indicador	Valor
Avisos de venta con tipo de anunciante	34.696
Publicados por particulares	5,7 %
Diferencia de precio por m², particular vs. inmobiliaria (emparejada)	+0,7 %
Grupos comparables	101

Por estrato

Estrato	% particulares	Diferencia emparejada por m²	Por m² particular	Por m² inmobiliaria	Avisos
3	10,2 %	+1,4 %	\$5.569.904	\$5.666.667	5.914
4	9,7 %	+1,2 %	\$7.430.556	\$7.258.662	7.244

Estrato	% particulares	Diferencia emparejada por m ²	Por m ² particular	Por m ² inmobiliaria	Avisos
5	5,5 %	+2,7 %	\$7.963.051	\$7.587.746	5.833
6	1,9 %	-4,9 %	\$8.848.645	\$8.750.000	13.702

Cómo usarlo para decidir: comprarle directo al dueño puede ahorrar parte de la comisión, pero exige que tú revises títulos, certificado de libertad, deudas de predial y administración. Con inmobiliaria pagas por ese acompañamiento. En ambos casos, compara el precio por m² con la mediana del barrio.

Preguntas frecuentes

¿Es más barato comprar apartamento directo al dueño en Bogotá? En la comparación emparejada, el particular pide 0,7 % más por m² que una inmobiliaria con un apartamento parecido (datos del 18 de octubre de 2026).

¿Cuántos apartamentos en venta publica el dueño directamente? El 5,7 % de los avisos de venta que informan el tipo de anunciante.

¿Qué revisar si compro directo al dueño? Certificado de tradición y libertad, paz y salvo de predial y administración, licencia del inmueble y que quien vende sea el titular.

Metodología

- **Fuente:** avisos vivos de vivienda recogidos por la ingesta de Aptología en Metrocuadrado, Fincaraíz, Ciencuadras, Wasi, Habi, Houm y Domus, del 11 al 18 de octubre de 2026. Corte: 18 de octubre de 2026.
- **Depuración:** un mismo inmueble publicado varias veces se cuenta una sola vez (agrupación por portal y, entre portales, por precio, área, habitaciones y coordenadas). Se descartan precios y áreas fuera de rango y, en arriendo, se resta la administración cuando el portal la incluye en el canon.
- **Qué se mide:** precios pedidos (publicados), no precios de cierre.
- **Tipo de anunciante:** el que informa el portal (particular o profesional). Diferencia emparejada: mediana ponderada de las diferencias de precio por m² dentro de grupos del mismo estrato, localidad, habitaciones y rango de área. Por estrato solo con 10 grupos o más.
- **Limitaciones:** son precios pedidos en portales, que pueden diferir del valor final de arriendo o venta. La cobertura es mayor en el norte de Bogotá y en estratos 4 a 6, porque ahí se concentra la oferta publicada. Los barrios y la localidad vienen de lo que escribe cada portal; cuando falta la localidad se asigna por los avisos vecinos más cercanos.
- **Datos abiertos:** [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.

Cómo citar

Pinzón Pineda, D. M. (2026). *Comprar directo al dueño o con inmobiliaria en Bogotá: diferencia de precio en venta (octubre 2026)*. Aptología. <https://www.aptoлогия.com/estudios/particular-vs-inmobiliaria-venta-bogota-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.