

Vivienda en renta: hacia un mercado formal y especializado

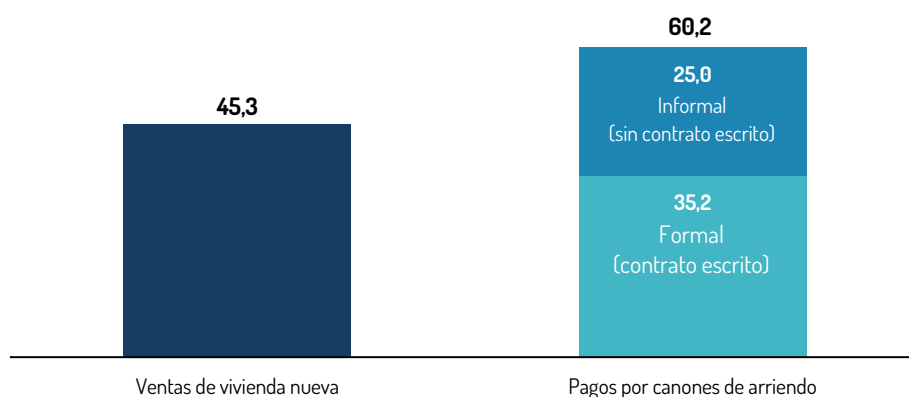
Septiembre 15 de 2025

En 2024, el 40% de los hogares en el país vivía en arriendo, el 36% en vivienda propia totalmente pagada, el 4% en vivienda en proceso de pago, y el restante 20% en otras modalidades de tenencia¹, según el DANE. Esta composición contrasta con el promedio de los países de América Latina reportado por la [Cepal \(2024\)](#) para 2022, donde los hogares propietarios representaban el 66%, los arrendatarios el 21% y las demás formas de tenencia el 13%. En comparación, Colombia registra una proporción de hogares arrendatarios significativamente mayor que la de sus pares en la región.

A nivel internacional, la vivienda en renta y sus segmentos especializados se han consolidado como un sector de alto interés para los inversionistas. Según [CBRE \(2024\)](#), el segmento *Multifamily* figura como el segmento inmobiliario de mayor apetito entre los principales inversionistas en Estados Unidos, el segundo en Europa y el tercero en Asia-Pacífico, junto con un creciente interés en vivienda estudiantil, Coliving y Senior Living dentro de los activos inmobiliarios alternativos. La principal diferencia del modelo *Multifamily* frente a los esquemas tradicionales de arriendo radica en que se trata de una edificación completa destinada al alquiler de larga estancia, con un único propietario y operada de manera profesional por compañías especializadas, en contraste con el mercado fraccionado de negociaciones entre particulares.

En Colombia, el potencial de inversión en este activo inmobiliario se refleja en la magnitud del mercado de renta, que en 2024 movilizó 60,2 billones de pesos, superando los 45,3 billones correspondientes a las ventas de vivienda nueva (ver Gráfica 1). No todo el mercado de arriendo es formal. Del total de hogares arrendatarios, solo el 42% cuenta con un contrato escrito (3,1 millones de hogares); sin embargo, en términos de valor, estos arriendos formales representan 35,2 billones de pesos anuales, que equivalen al 58% del total de pagos en cánones de arriendo. Cabe destacar que, en promedio, los hogares con contrato formal pagan el doble que aquellos en condición informal: 945 mil pesos frente a 477 mil pesos mensuales.

Gráfica 1: Inversión movilizada por la vivienda nueva y el arriendo
2024 – Billones de pesos

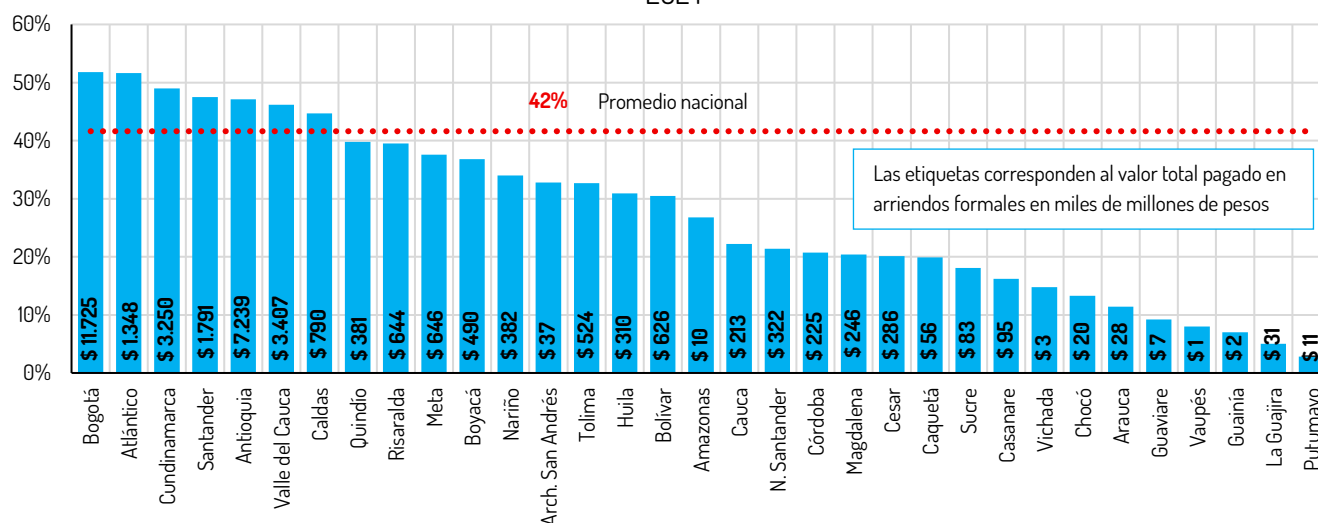


Fuente: DANE y Coordinada Urbana– Cálculos Camacol.

¹ Ocupantes con permiso (14,0%), ocupantes de hecho (3,8%) y viviendas en propiedad colectiva (2,3%).

A nivel regional hay importantes heterogeneidades (ver Gráfica 2). Más de la mitad de los pagos en arriendo formales se concentran en Bogotá y Antioquia con 11,7 y 7,2 billones de pesos anuales, respectivamente, si a estos departamentos se suman Valle del Cauca, Cundinamarca, Santander, Atlántico y Caldas, en conjunto completan el 80% del valor total. Así mismo, la proporción de formalidad varía ampliamente entre regiones, en Bogotá y Atlántico poco más de la mitad de los hogares arrendatarios cuenta con contrato de arrendamiento escrito, en el otro extremo, departamentos como La Guajira, Putumayo o Guainía no superan el 10%.

Gráfica 2: Proporción de hogares en arriendo formal y valor de cánones por departamentos 2024



Fuente: DANE – Cálculos Camacol.

Aunque la incidencia del arriendo en el país es comparativamente mayor, y tiene la capacidad de movilizar inversiones anuales de hasta el 2% del PIB, aún falta profundizar la inversión profesional en este segmento. De acuerdo con [ColCapital \(2025\)](#), el segmento inmobiliario es el segundo sector con el mayor volumen de inversión a través de los vehículos de capital privado en Colombia; no obstante, la vivienda apenas representa un 4% del total invertido en este rubro ([Logan, 2024](#)). Esta cifra contrasta con las preferencias identificadas por [CBRE \(2024\)](#) de los inversionistas en el exterior y mencionadas anteriormente.

De acuerdo con jugadores especializados en el segmento, en Colombia actualmente se encuentran en operación o desarrollo cerca de 756 unidades con características del modelo *Multifamily*, lo que evidencia un amplio margen para expandir la oferta y el volumen de inversión inmobiliaria en vivienda en renta, siguiendo la experiencia de países pares de la región. De acuerdo con [BDO \(2025\)](#), en Chile bajo este modelo se encuentran en operación 49.649 unidades distribuidas en 209 edificios.

Avanzar en esta dirección exige una estrategia amplia que combine ajustes normativos para dar seguridad jurídica, incentivos tributarios y urbanísticos que motiven la inversión, productos financieros diseñados para este tipo de proyectos, profesionalización de los actores de la cadena de valor, y un sistema de información confiable sobre oferta, demanda y rentabilidades. La implementación de estas acciones permitirá consolidar el mercado de vivienda en renta formal y especializado en Colombia, creando oportunidades de inversión que respondan a las necesidades habitacionales del país y contribuyan al crecimiento económico.

Dirección de Estudios Económicos e Información

Lizeth Gabriela Bonilla Botia

Directora

gbonilla@camacol.org.co

Nikolas Sebastián Buitrago Vargas

Jefe

nbuitrago@camacol.org.co

Estudios Económicos

Diego Fernando Montañez Herrera

Economista Senior

dmontanez@camacol.org.co

María Paula Moreno Mojica

Economista Junior

mpmoreno@camacol.org.co

Juan Fernando Cardozo Bohorquez

Economista Junior

jcardozo@camacol.org.co

Información Estratégica

Paula Alexandra Peñuela Rincón

Coordinadora Coordinada Urbana

ppenuela@camacol.org.co

Silvia Juliana Martínez Camacho

Profesional Coordinada Urbana

sjmartinez@camacol.org.co

Juan David Dueñas Garavito

Practicante

jduenas@camacol.org.co

Aviso legal

La Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) procura que los datos suministrados en la serie titulada 'Datos que Construyen', publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

Camacol tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

Camacol no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de Camacol, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, Camacol por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.