

Rentas cortas: un nuevo actor en el mercado inmobiliario

Julio 7 de 2025

Las rentas cortas se están posicionando como una alternativa relevante dentro del ecosistema inmobiliario. Este fenómeno, impulsado por plataformas digitales como Airbnb, está transformando los patrones de inversión y uso de los inmuebles en las ciudades de todo el mundo.

A nivel global, hay 1,3 millones de inmuebles listados en Airbnb en los 100 principales mercados¹. Ciudades como Londres y París lideran el ranking con 60.306 y 55.855 inmuebles, respectivamente. Relativo al tamaño de la población, en Londres (aglomeración) el indicador es equivalente a 6,48 inmuebles por cada mil habitantes y en París, a 5,07 inmuebles, también por cada mil habitantes. La mediana de los principales mercados se ubica en 4,24.

Colombia hace parte de este mapa con tres mercados identificados dentro del top global: Medellín, Bogotá y Cartagena. En Medellín se presenta una incidencia de 4,07 inmuebles por cada mil habitantes, inferior a la mediana a nivel global, aunque cercana a ciudades como Atenas, Estocolmo, San Diego o Madrid. La incidencia más baja se presenta en Bogotá con 1,7, y la más alta en Cartagena con 8,89, similar a Dubái, Copenhague o Marsella. La relevancia de estos tres mercados se refleja en que concentran el 46% del total de los hospedajes de rentas cortas al interior del país, según el portal AirDNA².

De acuerdo con este portal, en abril de 2025 el país contaba con 116.685 inmuebles listados en 85 mercados analizados. La incidencia al interior de estos mercados, relativo al stock de vivienda total, se ubicó en 12 inmuebles listados por cada mil viviendas, es decir, cerca de un 1% del stock de vivienda se destinó a rentas cortas. La tasa promedio de ocupación en el último año de estos inmuebles fue de 45%, el precio promedio por noche de 382 mil pesos, y la renta promedio por inmueble al año de 50 millones (ver Diagrama 1).

Diagrama 1: Principales características del mercado de rentas cortas en Colombia

Abril 2025



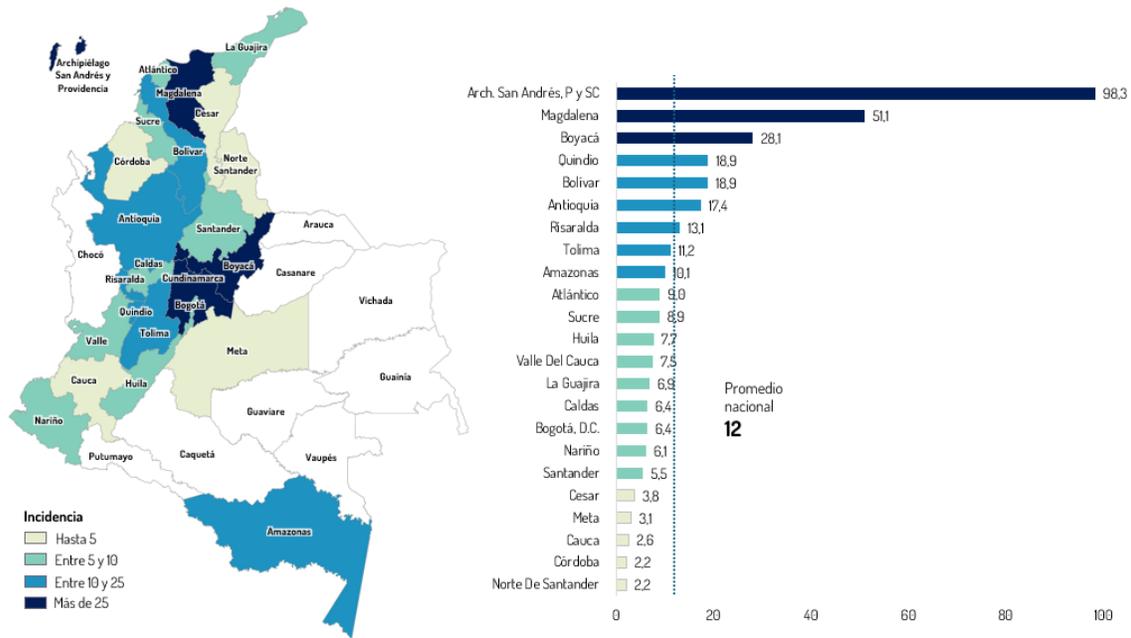
Fuente: AirDNA y DANE - Cálculos Camacol

¹ Fuente: Airtbics (2025), "Best Airbnb Markets: Global Insights". Disponible en: <https://airbtics.com/best-airbnb-markets/>

² AirDNA es una herramienta de análisis de datos que se centra en el mercado de rentas cortas.

A nivel regional, la mayor incidencia de rentas cortas (inmuebles listados por cada mil viviendas) se observa en San Andrés, Providencia y Santa Catalina (98,3), seguido de Magdalena (51,1), y Boyacá³ (28,1) (ver Gráfica 1). Los mercados con mayores ingresos anuales son Cartagena, Islas del Rosario, Santa Fe de Antioquia y Ayapel, donde se superan los \$100 millones promedio por inmueble al año. Además, el mercado muestra signos de especialización, en departamentos como Risaralda, Meta, Córdoba y Tolima la capacidad de alojamiento es superior al promedio nacional, de cuatro huéspedes por inmueble.

Gráfica 1: Incidencia por cada mil viviendas de las rentas cortas



Fuente: AirDNA y DANE - Cálculos Camacol

Las rentas cortas pueden ser un canal para la internacionalización de la vivienda. Actualmente, el 8,8% de las ventas de vivienda nueva en Colombia se destinan a compradores no residentes, 2,4% extranjeros y 6,4% a colombianos viviendo en el exterior. Este tipo de demanda puede encontrar en las rentas cortas un modelo de uso intermedio entre turismo, inversión y tenencia.

El auge de inmuebles de corta estancia no representa un reemplazo de la vivienda tradicional, sino una oportunidad para diversificar el mercado y responder a nuevos perfiles de usuarios. Es indispensable que la planeación territorial y el desarrollo de nuevos modelos de negocio consideren esta tendencia y formulen soluciones que articulen la inversión, la propiedad residencial y el arriendo de largo plazo con la dinámica de las rentas temporales. La clave está en adaptarse a las nuevas formas de uso y aprovechar su potencial como motor de desarrollo urbano y económico.

³ En Magdalena sólo se analiza el mercado de Santa Marta, y en Boyacá los mercados de Villa de Leyva, Paipa y Tunja.

Dirección de Estudios Económicos e Información

Lizeth Gabriela Bonilla Botia

Directora

gbonilla@camacol.org.co

Nicolás 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 Bohórquez

Economista junior

jcardozo@camacol.org.co

Información Estratégica

Luis Alberto Guerrero Peñara

Analista de datos

lguerrero@camacol.org.co

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.