INVERSIÓN Y VIVIENDA

Invertir en vivienda para renta en Pereira: qué mirar antes de decidir

Cómo se piensa una inversión en renta: ubicación, tipo de inquilino, costos reales, riesgos y el contrato de arrendamiento.

18 de octubre de 2026 · 4 min de lectura



Comprar un apartamento para arrendarlo es una de las formas más conocidas de invertir. Pero no es automático: la rentabilidad depende de decisiones concretas, y cada una tiene riesgos. Esta guía te ayuda a pensar con orden, sin promesas de ganancias.

> **Aviso**
> Esto no es asesoría financiera. No prometemos rentabilidades: los resultados dependen del mercado, del inmueble y de cada persona. Consulta con un asesor antes de decidir.

1. Define para quién vas a arrendar

No es lo mismo arrendar a una familia que a estudiantes, profesionales jóvenes o personas que llegan por trabajo. Cada perfil valora cosas distintas: cercanía a universidades, a zonas de empleo o a servicios; tamaño; si está amoblado; seguridad; parqueadero. Define tu inquilino ideal antes de elegir el proyecto.

2. La ubicación manda

- Acceso a vías principales y transporte.
- Cercanía a centros de empleo, educación, salud y comercio.
- Entorno: seguridad, ruido, zonas verdes.
- Oferta de apartamentos similares en el sector y cuánto tardan en arrendarse.



Ilustración · el perfil del inquilino define qué espacio y qué servicios valora

3. Haz las cuentas completas

La rentabilidad bruta (canon anual dividido entre el valor del inmueble) no es lo que te queda. Calcula la neta, restando los costos reales.

Concepto	Comentario
Canon de arrendamiento	Investiga canones reales de apartamentos comparables; no te guíes solo por avisos
Cuota de administración	Normalmente la paga el arrendatario, pero depende del contrato; si el apartamento está vacío, la pagas tú
Impuesto predial	Lo paga el propietario
Meses sin arrendar (vacancia)	Cuenta con que habrá periodos sin inquilino
Mantenimiento y reparaciones	Reserva un porcentaje; hay daños que corresponden al propietario

Concepto	Comentario
Seguros, póliza de arrendamiento	Pueden proteger ante impago; tienen costo
Costo de financiación	Si compras con crédito, los intereses cuentan en las cuentas
Impuestos sobre la renta recibida	Consulta con un contador cómo se declaran los ingresos por arrendamiento

4. Elige el tipo de producto

- Apartamento tradicional: arriendo mensual a familias o profesionales.
- Apartamento pequeño o suite: costo de entrada menor y público de jóvenes o personas en tránsito; revisa la demanda del sector.
- Modelos de renta compartida o administrada: algunos proyectos ofrecen administración de la renta. Pregunta cómo funciona, qué costos tiene y qué pasa si no se arrienda; mira El pool de rentas para entender un ejemplo.

5. El contrato de arrendamiento

El arriendo de vivienda urbana en Colombia está regulado por la Ley 820 de 2003, que establece derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario, y limita el incremento anual del canon. Usa un contrato escrito, exige un codeudor o una póliza, haz un inventario con fotos al entregar y define quién paga qué servicios. Si hay conflicto, hay vías de conciliación antes del proceso judicial.

6. Riesgos que debes tener presentes

- Vacancia: meses sin renta.
- Impago o deterioro del inmueble.
- Cambios en el mercado o en las tasas de interés.
- Costos de administración que suben.
- Poca liquidez: vender un inmueble puede tomar tiempo.

Una lista corta para decidir

1. Define tu presupuesto y cuánto puedes inmovilizar sin afectar tu tranquilidad.
2. Elige zona y tipo de inquilino con datos del mercado, no por impulso.
3. Compara al menos tres proyectos y visita cada uno.
4. Calcula rentabilidad neta con escenarios conservadores.
5. Revisa documentos: licencia, fiducia, promesa, reglamento de propiedad horizontal.
6. Habla con un asesor financiero y un contador si tu caso lo amerita.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto se gana arrendando?

No hay una cifra única. Depende del canon, de los costos y del tiempo que esté arrendado. Haz las cuentas con datos reales de tu zona y escenarios prudentes.

¿Es mejor invertir en un proyecto en construcción o terminado?

En construcción puedes entrar con cuotas durante la obra, pero no recibes renta hasta la entrega. Terminado, puedes arrendar de inmediato pero el pago suele ser mayor al comienzo. Cada una tiene pros y contras.

¿Necesito pagar impuestos por el arriendo?

Los ingresos por arrendamiento pueden tener efectos tributarios. Consulta con un contador para tu situación.

Lee también Cómo invertir con Triple A y Calcular tu capacidad de pago.

Fuentes: Ley 820 de 2003 (arrendamiento de vivienda urbana) y Superintendencia Financiera de Colombia. Esta guía es informativa y general; no reemplaza la asesoría de un abogado, un asesor financiero o un ingeniero. Verifica siempre las condiciones vigentes y las de tu proyecto en particular.

Lee este artículo y más en nuestra web
proyectostriplea.com/sitio/noticias/invertir-en-vivienda-para-renta-en-pereira
WhatsApp 318 307 5080 · Edificio Alturia, Cl. 14 #23-72, Pereira