

REPORT MARZO 2025

¿QUÉ FALTA PARA QUE EL MULTIFAMILY DESPEGUE EN COLOMBIA?

A pesar de la alta demanda de alquiler, las incertidumbres
alejan a los inversionistas institucionales





SOBRE GRI CLUB LATAM

Conectamos a los líderes del mercado inmobiliario en América Latina a través de un ecosistema exclusivo para ejecutivos senior y C-level. Por medio de actividades informales y reuniones privadas, ya sean presenciales, híbridas o online, ofrecemos un entorno ideal para que estos players compartan experiencias, analicen tendencias y, sobre todo, identifiquen nuevas oportunidades de negocio en la región.

Nuestro club abarca los segmentos más importantes del sector inmobiliario, como vivienda para la venta, multifamily, industrial-logístico, retail, centros comerciales, oficinas, hotelería, desarrollos de uso mixto, ESG y tecnología. Esta diversidad permite que los miembros de GRI Club Latam intercambien valiosos conocimientos y exploren soluciones innovadoras para los desafíos que enfrenta cada sector.

En un contexto económico y político dinámico, con constantes cambios y un creciente interés de los inversionistas extranjeros en mercados emergentes, estas conexiones se vuelven aún más esenciales.



INTRODUCCIÓN

A medida que la demanda de alquiler crece en el país, el mercado de multifamily en Colombia se perfila como una prometedora oportunidad de inversión inmobiliaria.

En una reunión privada para miembros de GRI Club Latam en Bogotá, se debatieron estrategias de financiamiento e inversiones necesarias para impulsar un sector que, si bien está en crecimiento, aún enfrenta la falta de interés de bancos, inversionistas institucionales y grandes fondos. Esto se debe, en gran parte, a la percepción de altos riesgos y a la falta de claridad sobre el mercado.

El encuentro, que contó con Camacol como co-host, ofreció valiosos insights de altos ejecutivos sobre el multifamily en Colombia. A pesar de su avance, el mercado sigue lejos de alcanzar su verdadero potencial en comparación con países como Chile y México.

A continuación, los principales puntos de la discusión.



PUNTO DE INFLEXIÓN EN EL MULTIFAMILY COLOMBIANO

El número de unidades de proyectos multifamily en construcción en Colombia ha ido en aumento, y uno de los grandes protagonistas del sector es el edificio Nomad 77, de Nomad Living. Fruto de una alianza entre CCLA y Bancolombia, se trata del primer desarrollo multifamily de esta joint venture en el país.

Inaugurado durante la pandemia, Nomad 77 cuenta con 127 unidades en operación en Chapinero, una de las zonas más exclusivas de Bogotá. Para un ejecutivo del sector, el proyecto representa un punto de inflexión, demostrando que, incluso en escenarios desafiantes, el multifamily puede generar retornos sostenibles.

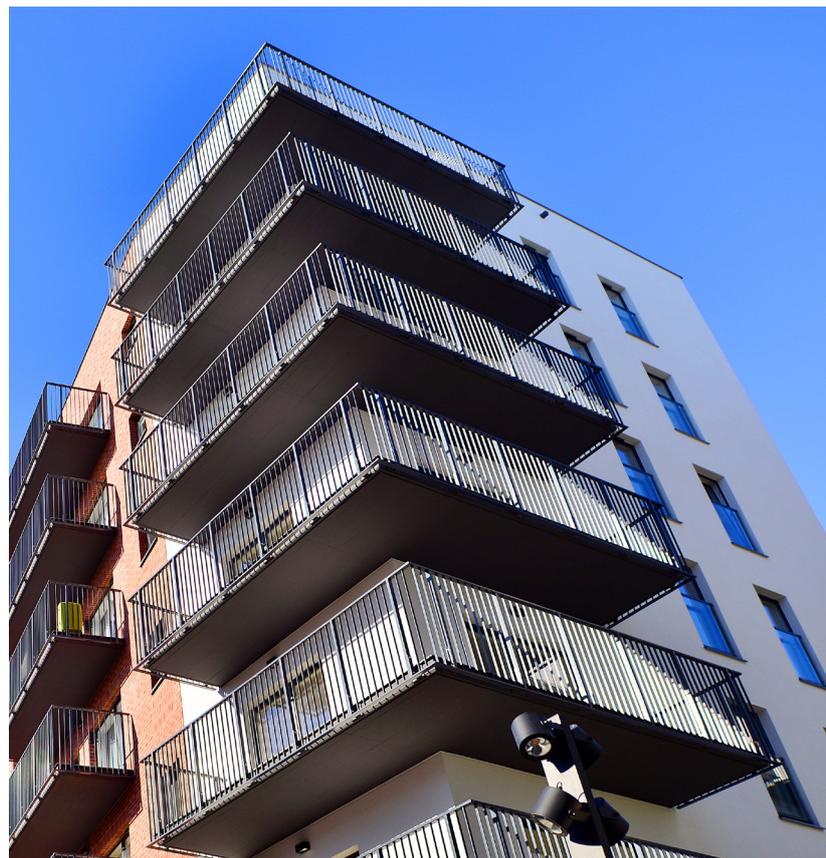
Antes de esta iniciativa, el mercado colombiano de multifamily estaba marcado por el escepticismo y la falta de acción. Según un participante, el sector sigue estando dominado por “players atípicos”, es decir, empresas cuya especialidad no es el segmento. “Aún no existen vehículos de inversión totalmente involucrados”, observa.

Esto se debe a la falta de una visión clara sobre el multifamily por parte de las autoridades locales. Según los ejecutivos, el gobierno necesita comprender mejor este modelo de negocio y crear incentivos que lo hagan más atractivo para los inversionistas privados. Los participantes enfatizan la necesidad de una colaboración más estrecha con el sector público.

Este esfuerzo podría facilitar la creación de incentivos fiscales y urbanísticos, además de un marco regulatorio más claro y favorable, lo que sería clave para atraer capital extranjero. “Necesitamos un gobierno dispuesto a entender que la única manera de reducir los precios del alquiler es a través del multifamily”, sugiere un participante.

Es importante considerar que el aumento máximo del alquiler en 2025 será del 5,20%, de acuerdo con la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de 2024, publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Según el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, el arrendador tiene derecho a reajustar el valor del alquiler cada 12 meses de vigencia del contrato, respetando el límite del IPC del año anterior.

También es fundamental que las instituciones financieras ofrezcan productos adaptados a las particularidades de los proyectos multifamily, evitando así costos más elevados en su desarrollo. Bancolombia ha sido uno de los pocos bancos nacionales que ha demostrado interés en financiar este tipo de proyectos.





PAÍS DE ARRENDATARIOS

A pesar de los desafíos, el mercado de alquiler en Colombia ha mostrado dinamismo. En 2024, la oferta de viviendas en alquiler creció un 7% en el país. En zonas periféricas, como Soacha (Cundinamarca) y Sabaneta (Antioquia), la ocupación aumentó un 18%.

Actualmente, el 40,3% de los hogares colombianos —aproximadamente 21 millones de personas— viven en propiedades arrendadas, según la última Encuesta de Calidad de Vida del DANE.

Con el modelo de arrendamiento tradicional aún profundamente arraigado, el principal desafío para agregar valor al multifamily es fortalecer la confianza en el mercado. Según un participante, esto se logra demostrando a inversionistas, fondos y bancos la capacidad de los desarrolladores para operar estos proyectos con expertise.

GRI Club

REAL ESTATE

Fundado en 1998 en Londres, GRI Club reúne actualmente a **más de 18.000 ejecutivos senior en 100 países**, que operan en los mercados de Real Estate e Infraestructura.

El innovador modelo de discusiones de GRI Club permite la libre participación de todos los ejecutivos, fomentando el intercambio de experiencias y conocimientos, el networking y generación de negocios.

Los miembros del club también tienen a su disposición una plataforma exclusiva para ver más información sobre los ejecutivos y sus respectivas empresas, organizar reuniones y tener acceso sin restricciones a todo nuestro contenido.

MÁS INFORMACIÓN SOBRE GRI CLUB



Leonardo Di Mauro

Partner | Head of Real Estate LatAm

leonardo.dimauro@griclub.org

GRI Club



GRI Club Latam



GRI Club



@griclub.latam

griclub.org