

REPORT JULIO 2025

Tendencias clave en el mercado inmobiliario de América Latina

IA, ESG y modelos urbanos integrados: las soluciones que el mercado ya espera (y exige) de quienes quieren seguir en juego



Basado en las conclusiones de **Latin America GRI Real Estate 2025**

GRI Institute



Bienvenido a

GRI Institute Latam

Institute Partners



Country Institute Partners



Event Sponsors



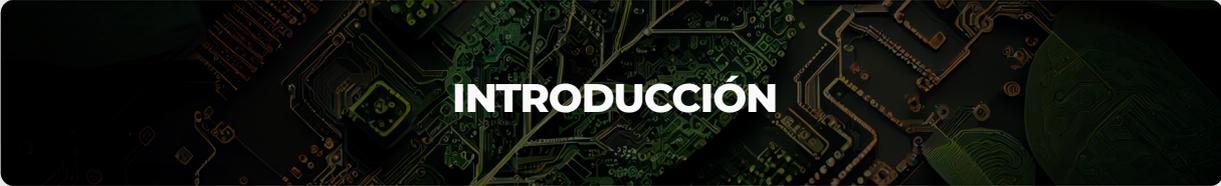
Sponsor

CONTENIDO

Titulos Interactivos 



SOBRE GRI INSTITUTE



INTRODUCCIÓN



EL POTENCIAL TRANSFORMADOR DE LA IA



**SOSTENIBILIDAD SE CONVIERTE EN UN
FACTOR DETERMINANTE DE COMPETITIVIDAD**



**ECOSISTEMAS URBANOS INTEGRADOS:
EL FUTURO DE LAS CIUDADES**



Sobre GRI Institute

Conectamos a los líderes inmobiliarios globales 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.

GRI Institute 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 intercambien valiosos conocimientos y exploren soluciones innovadoras para los desafíos que enfrenta cada sector.



Introducción

¿Qué tendencias están moldeando el futuro del sector inmobiliario en América Latina? La respuesta pasa por temas como la transformación tecnológica, la sostenibilidad y la integración urbana. La inteligencia artificial, por ejemplo, ya está cambiando la forma en que las empresas operan y toman decisiones, generando mejoras en eficiencia, análisis de datos y experiencia del cliente.

La sostenibilidad también se consolida como un diferencial competitivo. Más allá del cumplimiento de normativas ambientales, genera valor financiero al reducir el consumo de energía y agua, además de valorizar los activos.

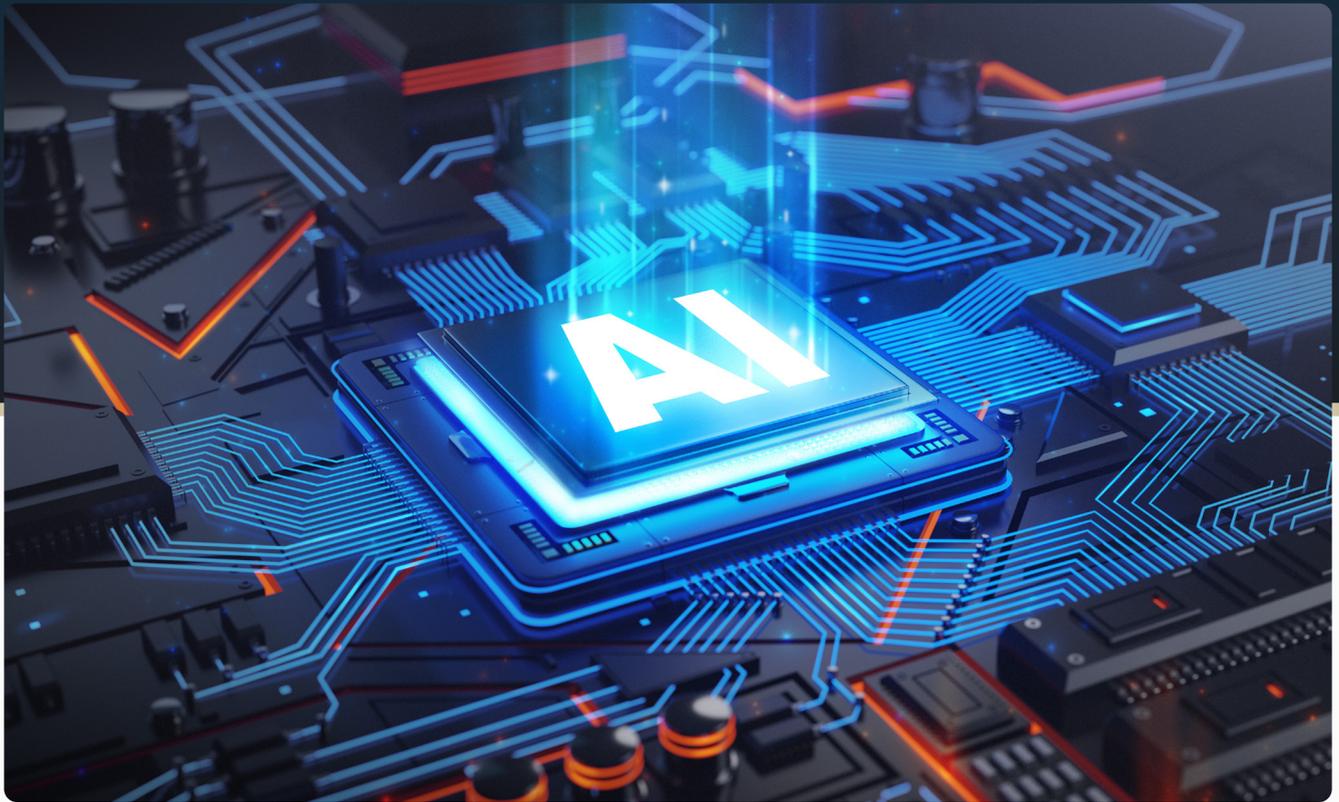
Esta visión se materializa en proyectos de uso mixto y de revitalización urbana, que se expanden en la región por optimizar el uso del suelo, dinamizar la economía local y fomentar ciudades más conectadas y resilientes.

Durante Latin America GRI Real Estate 2025, realizado en Nueva York, cientos de ejecutivos senior y tomadores de decisiones en sus respectivas compañías se reunieron en 20 sesiones a puertas cerradas. Entre los temas debatidos, se destacan las tendencias que están dando forma al mercado inmobiliario en la región.

A continuación, los puntos más destacados de las discusiones.



[MIRA EL ÁLBUM COMPLETO](#)



El potencial transformador de la IA

La inteligencia artificial ha comenzado a ocupar un espacio real en las operaciones del sector inmobiliario. Herramientas como chatbots, asistentes virtuales y plataformas integradas están revolucionando la forma en que las empresas interactúan con inquilinos, compradores y proveedores.

Estas soluciones contribuyen a agilizar la gestión de datos, aumentar la eficiencia y mejorar la experiencia del cliente. Según un ejecutivo, se estima que para 2027, el 35% del software corporativo utilizará agentes de IA.

También se destaca el impacto del fenómeno tecnológico en la fuerza laboral. La previsión es que, para 2028, aproximadamente el 15% de las tareas diarias sean realizadas por sistemas de inteligencia artificial.

Aunque esta tecnología tiene potencial para reemplazar actividades repetitivas, el consenso es que debe complementar las habilidades humanas. Esto requiere una requalificación de los equipos y una colaboración efectiva con sistemas inteligentes en el apoyo a la toma de decisiones y la gestión de proyectos.

La gobernanza de datos se posiciona como un pilar central. Las empresas deben garantizar la calidad, seguridad y cumplimiento normativo de la información que utilizan. La protección de datos sensibles y la adaptación a las regulaciones locales son requisitos indispensables. Una tendencia en alza es el uso de gemelos digitales, que permiten simular y ajustar el desempeño de los activos en tiempo real con base en datos actualizados.

Entre los participantes, la recomendación es comenzar la adopción de IA por aplicaciones más simples y de bajo riesgo. Un ejemplo citado es el uso de datos no estructurados, como archivos almacenados en SharePoint o sistemas CRM, para generar análisis automatizados. Se refuerza la importancia de una implementación gradual y guiada por aprendizajes prácticos.

Para sostener esta transición, es fundamental invertir en capacitación mediante entrenamientos específicos, bootcamps y programas de inmersión en las operaciones diarias.

La perspectiva para los próximos años es de un crecimiento acelerado en el uso de inteligencia artificial, con una tasa de adopción estimada en un 30% anual hasta 2028, según un player. Gran parte de este avance está vinculado a las inversiones en data centers e infraestructura energética.

Gigantes globales como Google, Meta y Microsoft ya están impulsando el mercado con proyectos en la región. Pese al optimismo, los especialistas subrayan la importancia de adoptar un enfoque prudente.





Sostenibilidad se convierte en un factor determinante de competitividad

La sostenibilidad se está consolidando como un factor clave de competitividad y crecimiento en el sector inmobiliario. Aunque en muchos mercados latinoamericanos la exigencia por certificaciones aún es incipiente, países como Brasil y Chile ya comienzan a dar pasos más firmes en esa dirección. Se espera que normativas más estrictas impulsen al sector a avanzar con mayor rapidez hacia estándares ambientales más elevados.

La tecnología también se ha vuelto una aliada fundamental en este proceso. La aplicación de inteligencia artificial permite monitorear en tiempo real el consumo de recursos, generando ahorros tanto para propietarios como para usuarios. Casos prácticos demuestran que estas soluciones pueden prever patrones de uso y optimizar el rendimiento de los edificios, al tiempo que mejoran la experiencia de los ocupantes.

Proyectos certificados con EDGE o LEED, por ejemplo, registran reducciones significativas en el consumo de energía y agua, además de mejoras en la calidad del aire y el bienestar de los usuarios. No obstante, la percepción de rentabilidad sigue siendo un reto en algunos mercados. En México, por ejemplo, aún no existe una diferencia clara en los precios de alquiler entre propiedades certificadas y no certificadas.

A pesar de ello, players del sector señalan que, con el tiempo, las prácticas sostenibles pueden reducir los costos operativos y aumentar el valor de los activos en procesos de venta o renegociación de contratos de arrendamiento. Esto demuestra que la sostenibilidad va más allá del simple cumplimiento ambiental: genera valor económico, impacto social y fortalece a las comunidades locales. Además, grandes empresas ya no ocupan edificaciones que no cumplan con criterios sostenibles.

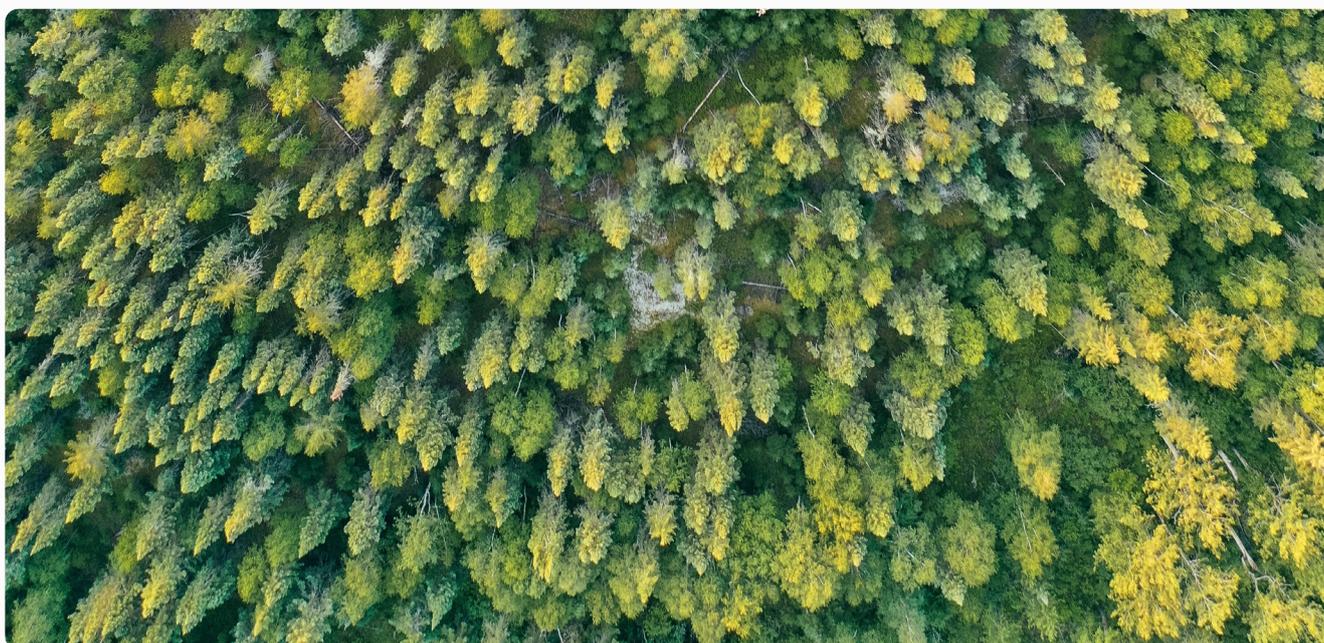
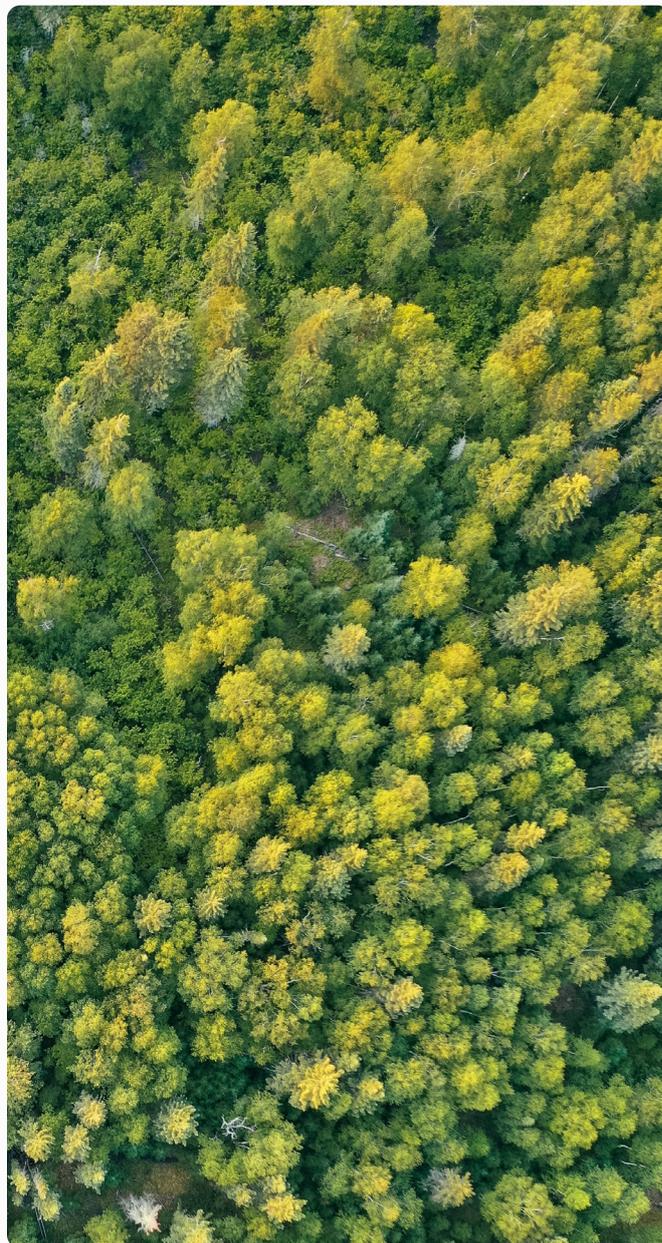
Si bien los beneficios ambientales son más fáciles de medir, todavía queda mucho por avanzar en la cuantificación de los impactos sociales, como la capacitación continua de la fuerza laboral y los programas de desarrollo que se extienden a las comunidades en las que se ubican los proyectos.



Otro gran desafío está en las incertidumbres jurídicas de la región y en las dificultades de colaboración entre los sectores público y privado. Superar estos obstáculos es clave para destrabar inversiones sostenibles, especialmente en mercados emergentes y ciudades con limitaciones presupuestarias.

Instituciones como el IFC (International Finance Corporation) y el BID Invest desempeñan un papel crucial en el acceso a capital y el fomento de iniciativas con alto impacto ambiental y social.

La visión predominante es clara: la sostenibilidad no es solo una exigencia regulatoria ni una moda pasajera, sino un diferencial estratégico que ganará aún más relevancia en los próximos años.





Ecosistemas urbanos integrados: el futuro de las ciudades

La revitalización urbana y los proyectos de uso mixto abordan un aspecto esencial de los lineamientos ESG: el compromiso con las comunidades locales. Este modelo de desarrollo ha demostrado ser prometedor en América Latina, al optimizar el uso del suelo, dinamizar la economía local y fomentar prácticas de crecimiento más sostenibles.

Más allá de combinar propiedades residenciales y comerciales, estos desarrollos integran soluciones enfocadas en la eficiencia energética, la movilidad limpia y el uso responsable de los recursos naturales. En este contexto, la sostenibilidad se convierte en un motor de generación de valor a largo plazo, atrayendo inversión calificada y respondiendo a las demandas de una sociedad cada vez más consciente.

Los proyectos de uso mixto tienen la capacidad de generar sinergias entre diferentes sectores económicos y sociales, activando un círculo virtuoso de desarrollo urbano, una tendencia que ya se observa en ciudades clave de la región, como se ejemplifica a continuación.

Casos prácticos

En Córdoba, Argentina, se encuentran en marcha grandes proyectos de urbanización que abarcan áreas de hasta 400.000 m². La demanda por este tipo de activos también crece en Buenos Aires, impulsando nuevas iniciativas.

En Lima, destaca el desarrollo de un nuevo aeropuerto con un centro de negocios integrado, que incluye hoteles, oficinas y centros de distribución. La propuesta busca crear un ecosistema dinámico en torno al terminal.

El Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, que recibe más de 24 millones de pasajeros al año, contará en su entorno con una zona estratégica para el desarrollo urbano.

En Colombia, el proyecto de revitalización urbana en Barranquilla es un ejemplo exitoso. Con 100.000 m² rehabilitados, la alcaldía invirtió más de US\$ 100 millones en espacios públicos, generando un entorno favorable para la transformación de la zona.

En Chile, un proyecto impulsado mayoritariamente con capital local movilizó más de una década de esfuerzos y superó los US\$ 600 millones en inversiones, logrando la revalorización de un espacio urbano de uso mixto que integra viviendas, comercio y oficinas.

En El Salvador, se está desarrollando un proyecto de US\$ 800 millones en una zona privilegiada con vista al mar. Este emprendimiento, que contempla residencias, oficinas y espacios comerciales, responde a la creciente demanda de propiedades de alto estándar en la región.

Los ejecutivos involucrados en estas iniciativas comentan la importancia de adaptarse a un mercado en constante evolución y de colaborar estrechamente con los gobiernos locales para garantizar la viabilidad de los proyectos y el compromiso de las comunidades.

Estos casos demuestran cómo desafíos como los costos de construcción, los procesos de licenciamiento y la coordinación público-privada pueden superarse mediante planificación estratégica y la creación de ecosistemas urbanos integrados, capaces de atender tanto las necesidades de la comunidad como las expectativas de los inversores.

Mira los

Próximos Eventos

19 Y 20 DE NOVIEMBRE

LIMA, PERU

ANDEAN & CENTRAL AMERICA GRI REAL ESTATE 2025

[MÁS INFORMACIÓN](#)

GRI Institute

Fundado en Londres, en 1998, el GRI Institute opera en los sectores inmobiliario y de infraestructura, conectando actualmente a **más de 19,000 líderes senior de cerca de 110 países.**

Su modelo único de reuniones centradas en compartir conocimiento y en definir tendencias fomenta un intercambio continuo de experiencias, ideas y soluciones, acercando desarrolladores e inversionistas a los responsables de la elaboración de políticas públicas y a las mentes más innovadoras del mercado.

Al estimular el diálogo constante, el análisis riguroso y la reinención de aquello que es o no posible, el GRI Institute se posiciona como un faro de claridad e impulsa transformaciones profundas en el entorno construido.

Nuestra misión es aproximar a los tomadores de decisiones, transformar el conocimiento en impacto y elevar cada interacción, creando oportunidades que acabarán por moldear el futuro de las ciudades.

MÁS INFORMACIÓN SOBRE GRI INSTITUTE



Leonardo Di Mauro

Partner | Head of Real Estate LatAm

MAIL ME

GRI Institute

Iconos Interactivos 

