



Shape the future
with confidence

Informe sobre el sector inmobiliario, hotelero y de la construcción (RHC) en Latinoamérica



The better the question. The better the answer. The better the world works.

Índice

1

Resumen ejecutivo

2

Bienes inmuebles

3

Hospitalidad (hotelería)

4

Construcción

5

Panorama

Resumen ejecutivo

Bienes inmuebles

- ▶ **Residencial:** Actualmente, la migración hacia las ciudades, el crecimiento de la clase media y los planes de vivienda impulsan la demanda. Sin embargo, la asequibilidad sigue siendo una inquietud importante en varios países.
- ▶ **Industrial:** México es un país líder gracias al *nearshoring*, lo que ha generado un aumento importante en la inversión extranjera en sectores como la logística, la manufactura y los centros de datos.
- ▶ **Oficinas e inmuebles comerciales:** La recuperación de las oficinas avanza lentamente debido a las tendencias de trabajo híbrido. El rendimiento comercial presenta variaciones: mientras que los espacios para el comercio minorista se mantiene estable en México y Chile, la demanda es baja en Argentina.

Hospitalidad (hotelería)

- ▶ **Factores de reactivación:** México y Colombia están a la vanguardia de la reactivación en el sector hotelero gracias al aumento en vuelos internacionales y nacionales, la celebración de eventos y la expansión de sus aeropuertos.
- ▶ **Enfoque en el sector de lujo:** Se está produciendo un desarrollo récord en el sector del lujo, que, por un lado, está respaldado por el interés de los inversores y, por otro, por la demanda de productos de gama alta.
- ▶ **Cambios en el modelo de negocios:** La expansión con un modelo ligero en activos está adquiriendo mayor ímpetu, con marcas globales que emplean modelos de franquicia o de administración y ecosistemas de lealtad.

Construcción

- ▶ **Residencial y de infraestructura:** El sector residencial sigue siendo el más extenso en términos de valor, mientras que el sector de infraestructura es el de mayor expansión acelerada, impulsada por alianzas público-privadas y megaproyectos.
- ▶ **Boom industrial:** El *nearshoring* está impulsando la construcción de instalaciones industriales en México, con enfoque particular en la construcción de fábricas y centros logísticos y de datos.
- ▶ **Impulso de modernización:** Los gobiernos están adoptando la metodología *Building Information Modeling* (BIM), drones, el Internet de las cosas (IoT, por sus siglas en inglés) y prácticas ecológicas para mejorar la eficiencia, la sostenibilidad y la resiliencia.

Bienes inmuebles

El mercado inmobiliario de Latinoamérica muestra un rendimiento variado en un entorno con transformaciones económicas y políticas.

Aspectos destacados del panorama macroeconómico del sector inmobiliario en Latinoamérica

- La región muestra un desempeño variado por país: México y Perú experimentan un buen crecimiento, mientras que Argentina y Colombia enfrentan múltiples desafíos.
- Las fuerzas estructurales clave que influyen en el mercado inmobiliario incluyen la escasez de oferta, la inversión extranjera, el aumento de la demanda de vivienda y la demanda motivada por el turismo en las ciudades costeras.
- Los aranceles estadounidenses podrían aumentar los costos de construcción y presionar los márgenes financieros. Por otro lado, los recortes en las tasas de interés podrían incentivar el interés por invertir.

Impacto directo de los aranceles estadounidenses en el sector inmobiliario

Asia	Latinoamérica	Mercados emergentes en Europa	Medio Oriente	África
1.7%	0.5%	0.0%	0.8%	0.0%

Nota: Posible aumento de los costos de los insumos para la construcción

Aspectos destacados por país

1

México experimenta una expansión inmobiliaria constante debido a la escasez de oferta y la inversión extranjera en ciudades importantes como Ciudad de México y Monterrey. El crecimiento está fuertemente impulsado por los sectores residencial e industrial y la ciudad de Monterrey se ha beneficiado del sector logístico y automotriz, específicamente el ensamblaje de vehículos.

2

Perú mantiene un entorno inmobiliario estable con un crecimiento moderado de las ventas residenciales en Lima y Cusco. La alta demanda de propiedades de lujo frente al mar y el alto flujo de turismo contribuyen a la expansión del mercado. La demanda comercial, incluidas oficinas en Lima y Arequipa, junto con el creciente desarrollo de almacenes, impulsa al sector inmobiliario industrial.

3

Colombia enfrenta una menor demanda y una desaceleración de la actividad de construcción. Sin embargo, los precios de la vivienda siguen a la alza en Bogotá y Medellín. La expansión urbana, el crecimiento de la clase media y el turismo contribuyen a la demanda en los sectores residenciales y comerciales. A la par, Bogotá y el área metropolitana de Sabana son componentes clave para el crecimiento industrial.

4

El mercado inmobiliario de **Argentina** continúa luchando en un entorno económico inestable que sufre ante la hiperinflación y la devaluación de la moneda. Buenos Aires ha experimentado algunos aumentos en los precios de las propiedades, pero el crecimiento general sigue siendo limitado. El sector industrial muestra cierta resiliencia en un entorno complicado.

5

Santiago de Chile presenta una mayor demanda de espacios de oficinas modernos y bien equipados. Si bien la inflación y la baja confianza de los consumidores afectan tanto al sector residencial como comercial, la inversión extranjera y una recuperación económica más amplia ofrecen un potencial de crecimiento.

Existen diferencias en los mercados residenciales de Latinoamérica, pues mientras México y Colombia experimentan un crecimiento nominal, Argentina y Chile registran descensos ajustados a la inflación. Además, la demanda de viviendas en arrendamiento se mantiene firme en las ciudades.

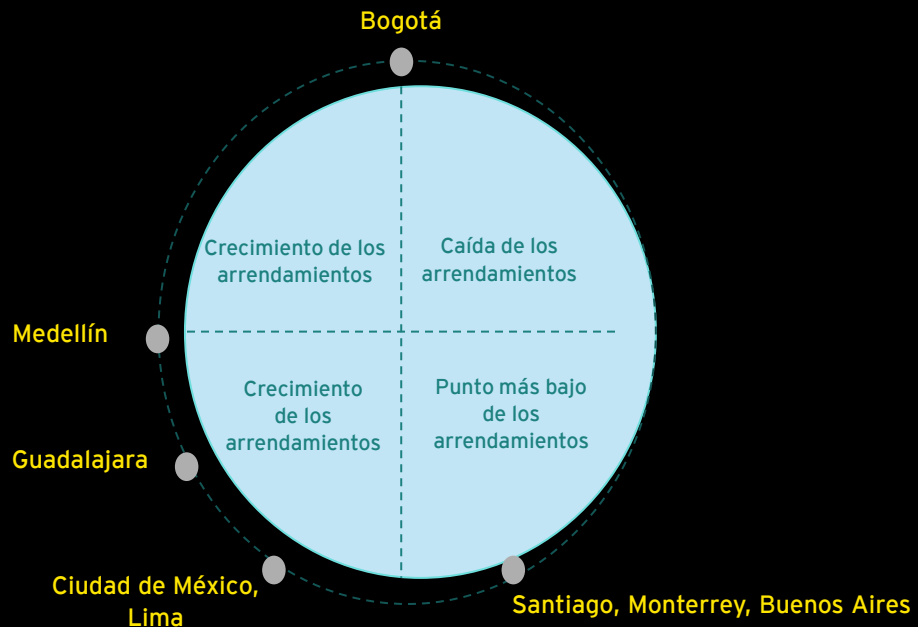
México	Chile	Colombia	Perú	Argentina
- México presenta un fuerte crecimiento residencial, con un incremento en los precios de la vivienda del 8.7% interanual en el cuarto trimestre de 2024, debido a la alta demanda en áreas urbanas como la Ciudad de México y la oferta limitada. - Los segmentos de vivienda de lujo y popular experimentan fuertes aumentos de precios, y las rentas siguen aumentando a causa de una oferta limitada. - A pesar de la incertidumbre macroeconómica, la demografía positiva y el crecimiento urbano mantienen un optimismo sostenido del mercado.	- El sector residencial en Chile se debilita con un aumento de precios del 2.32% interanual en el tercer trimestre de 2024, lo que se traduce en un declive real del 1.71%. - Los volúmenes de ventas han sufrido un descenso brusco y la demanda sigue afectada por la incertidumbre económica. - En Santiago, el mercado de arrendamiento y renta de viviendas se mantiene estable, aunque los márgenes siguen bajo presión. La confianza del mercado puede mejorar con la estabilización económica.	- Colombia se enfrenta a un mercado inmobiliario lento, con un crecimiento nominal de precios interanual del 7.07% en mayo de 2024 que se ve contrarrestado por el estancamiento de los precios reales. - Los volúmenes de ventas están disminuyendo y el mercado sigue dependiendo en gran medida de subsidios como "Mi Casa Ya". - Sin embargo, la demanda de arrendamiento de viviendas es fuerte en ciudades como Bogotá y Medellín, y la recuperación económica prevista para 2025 podría impulsar una recuperación.	- Perú muestra una modesta actividad en el mercado residencial, con un aumento nominal del 0.1% en el tercer trimestre de 2024, pero con un descenso del 1.7% en el precio real. - Los volúmenes de ventas se mantienen estables. Sin embargo, en Lima la demanda de arrendamiento de viviendas sigue en recuperación debido a la modalidad de trabajo remoto. La confianza de los inversores sigue siendo débil, aunque la reducción de la inflación y la mejora del poder adquisitivo pueden impulsar el crecimiento futuro.	- Argentina sigue luchando contra la hiperinflación, con precios nominales que subieron un 5.49% interanual pero que disminuyeron más del 70% en términos reales. - La demanda se mantiene moderada a pesar de la profunda crisis económica y la disminución de la construcción. - El mercado de viviendas en arrendamiento está activo, sobre todo en Buenos Aires; sin embargo, los rendimientos son volátiles. El panorama depende de la recuperación macroeconómica y el sentimiento de los inversionistas.

A pesar de las adversidades macroeconómicas, la demanda de oficinas de categoría A aumenta en ciudades clave, ya que los arrendatarios priorizan la calidad, la conectividad y la sostenibilidad.

México	Chile	Colombia	Perú	Argentina
- La demanda de oficinas en la Ciudad de México está en aumento debido a las empresas de tecnología y la tendencia hacia edificios premium de categoría A con instalaciones modernas. - Los precios de los arrendamientos subieron un 1.9% trimestralmente, hasta alcanzar los USD 23.08 mensuales por metro cuadrado. Mientras que zonas como Insurgentes registran vacantes debido a la salida de oficinas gubernamentales, los submercados del Distrito Central de Negocios (CBD, por sus siglas en inglés) presentan un buen rendimiento. - La incertidumbre comercial vinculada a la política arancelaria de Estados Unidos sigue siendo un punto importante a tener en cuenta.	- El principal mercado de oficinas de Chile en Santiago también está experimentando un aumento en la demanda de edificios de categoría A. - La seguridad del edificio, los equipos y los servicios son fundamentales para atraer a potenciales arrendatarios. - Los submercados de El Golf, Nueva Las Condes y Apoquindo han experimentado un incremento en la demanda de espacios de oficinas corporativas.	- La recuperación de la demanda es evidente con el descenso de la tasa de vacancia en Bogotá, que alcanzó el 10.5%. - Los nuevos proyectos enfatizan certificaciones ecológicas y ubicaciones privilegiadas. - Los arrendamientos en Noroccidente y Santa Bárbara aumentaron un 10%. - El crecimiento se ha visto respaldado por las perspectivas macroeconómicas más sólidas, un mejor acceso al crédito y un mayor interés en la inversión extranjera directa (IED). El optimismo del mercado continúa en 2025.	- El sector de oficinas de Lima está experimentando una recuperación gradual, con algunos indicios de crecimiento. - Se espera que la tasa de vacancia del 18% disminuya a medida que se introduzca la nueva oferta (83,000 metros cuadrados). - Los arrendamientos principales son de USD 16.2 mensuales por m2, respaldadas por mejoras graduales en la absorción, sobre todo en zonas comerciales con mejor conectividad.	- Buenos Aires muestra un rezago, con una demanda estancada y una absorción limitada (solo 106 m2 en el cuarto trimestre de 2024). - A pesar de que los precios de arrendamiento se mantienen estables en USD 23.7 mensuales por metro cuadrado, la tasa de vacancia sigue siendo alta, situándose en un 15.9%. - El mercado se está adaptando al COVID-19, mientras que la consolidación, la optimización del espacio y la incertidumbre macroeconómica afectan el sentimiento de los inversionistas.

El mercado minorista se estabiliza en toda Latinoamérica, con una mejora en los arrendamientos, una demanda resistente y factores de crecimiento a largo plazo.

Según una encuesta realizada por JLL, la mayoría de los mercados latinoamericanos se sitúan en los cuadrantes inferiores, lo que indica una fase de normalización y estabilización después de años difíciles marcados por la disminución de los arrendamientos. Es probable que esta estabilización preceda a una tendencia al alza a corto y mediano plazo.



Principales aspectos destacados a nivel regional

- 1 En mercados más grandes como México, se espera que los espacios destinados al comercio minorista y los centros comerciales tengan un buen rendimiento, con incrementos en precios de renta a la par o por arriba de la inflación, altas tasas de recaudación y niveles de ocupación estables.
- 2 Se prevé una recuperación progresiva tanto en las tasas de ocupación como en los arrendamientos, posterior a 2025, aunque esta tendencia podría atenuarse por factores como el exceso de oferta y el aumento de los modelos de trabajo híbrido.
- 3 Además de Argentina, se prevé que el mercado chileno experimente un crecimiento modesto, motivado por una recuperación progresiva del consumo privado a medida que mejore el mercado laboral.
- 4 Las empresas están ampliando su área bruta arrendable (GLA, por sus siglas en inglés) a tasas de crecimiento anual compuesto (TCAC) del 1 al 3% entre 2024 y 2027 a través de proyectos nuevos, expansiones y fusiones y adquisiciones (F&A).
- 5 Los analistas esperan recortes en las tasas de interés de entre 50 y 175 pb, lo que lleva a tasas del 4.25 a 7.50% para el primer trimestre de 2026 en los mercados de Chile, Colombia y Perú. Este movimiento se considera beneficioso para el sector por varias razones: el potencial de expansión en un entorno de tasas más bajas, el creciente interés de los inversionistas en los centros comerciales, la reducción del costo de capital y las tasas de descuento, así como un impacto positivo en el sector de espacios destinados al comercio minorista, lo que a su vez impulsa las ventas de los arrendatarios y reduce el apalancamiento del consumidor.

El sector inmobiliario industrial en toda Latinoamérica está adquiriendo un mayor ímpetu gracias al *nearshoring*, el comercio electrónico y las mejoras en la infraestructura.

México	Colombia	Chile	Argentina	Perú
- Los principales mercados en México cuentan con un total de 770 millones de pies cuadrados de inventario industrial de categoría A. Este inventario se concentra principalmente en los mercados fronterizos, como Tijuana y Ciudad Juárez, así como en la región del "Triángulo de Oro", que abarca desde Monterrey en el norte hasta la Ciudad de México y se extiende hacia el oeste hasta Guadalajara. - La demanda por el <i>nearshoring</i> ha impulsado el 40% de la absorción bruta en México desde 2020, con el respaldo del T-MEC y las ventajas de México como salarios bajos, menores costos de transporte en comparación con el transporte marítimo transoceánico y husos horarios compartidos con Estados Unidos.	- El mercado inmobiliario industrial de Colombia experimentó un aumento del 12% en los arrendamientos solicitados en los últimos dos años, lo que resultó en un precio promedio de COP 20,232 mensuales por metro cuadrado. - Este mercado sirve como un centro logístico regional estratégico, liderado por el sector logístico, farmacéutico y de alimentos. - A lo largo de los años se concluyeron proyectos de espacios industriales de manera constante, con la conclusión de proyectos importantes en 2024. Los espacios de categoría A+ exhiben una tasa de vacancia más baja (0.8%) y arrendamientos solicitados más altos de COP 28,000 mensuales por metro cuadrado, lo que indica una preferencia hacia almacenes con estándares elevados y características superiores.	- El inventario del mercado industrial de Santiago de Chile es de 5,534,190 m2, con terminaciones de construcción de 110,500 m2 y una tasa de vacancia del 4.94%. El arrendamiento promedio es de UF 0.155 mensuales por metro cuadrado (USD 6.38 mensuales por metro cuadrado). - El mercado muestra un equilibrio saludable entre la oferta y la demanda, con desarrollos continuos y propuestas que indican un crecimiento futuro. - En el primer trimestre de 2025, el mercado inmobiliario industrial experimentó una absorción neta de 45,410 metros cuadrados, con la mayoría (90%) proveniente de centros de categoría A previamente arrendados que entraron en el mercado.	- A pesar de que no se han concluido nuevos proyectos este trimestre, la cartera de desarrollo industrial se mantiene fuerte. Actualmente, la superficie en construcción alcanza los 229,300 metros cuadrados, lo que representa el volumen más alto registrado en los últimos cinco años. - Además, hay 143,858 metros cuadrados en el gasoducto, lo que, aunque es inferior a los picos registrados en 2020-2021, se considera importante dado el contexto actual. - De cara al futuro, la estabilización económica mejorará las condiciones para el consumo interno y la demanda de espacio industrial podría acelerarse.	- Actualmente, el crecimiento del comercio electrónico y el <i>nearshoring</i> estimulan la demanda de centros modernos de logística y distribución, sobre todo alrededor de Lima y Callao, que es el principal puerto y centro logístico del Perú. - Hay una escasez de instalaciones industriales de alta calidad, lo que eleva los precios de las rentas y genera un desarrollo especulativo en corredores industriales clave. - Las inversiones gubernamentales y privadas en infraestructura de transporte (como la mejora de carreteras y puertos) están incrementando el atractivo de las zonas industriales, en particular en el sur de Lima y la región del Callao.

Los cambios estructurales y los estímulos de la demanda están reconfigurando los mercados inmobiliarios de Latinoamérica en todos los sectores.

- ▶ Se espera que las viviendas de lujo crezcan un 89% para 2030 gracias a la migración de estilo de vida y el trabajo remoto.
- ▶ En 2024, las ventas de lujo en México alcanzaron los USD 15 mil millones. Cabe destacar que el 70% de los compradores son inversionistas.
- ▶ Los compradores extranjeros están poniendo sus ojos en Argentina, donde las ofertas denominadas en dólares estadounidenses resultan muy atractivas debido a la devaluación del peso argentino.

- ▶ Entre 2021 y 2022, el 27% de los nuevos edificios en Colombia obtuvieron certificaciones ecológicas, con una superficie total de 11.5 millones de metros cuadrados.
- ▶ IFC extendió un préstamo hipotecario verde de USD 60 millones a BBVA Perú para apoyar la vivienda sostenible.
- ▶ En 2024, México ocupó el sexto lugar a nivel mundial en certificaciones LEED, con un total de 2,27 millones de metros cuadrados provenientes de 104 proyectos.

- ▶ Se espera que el mercado latinoamericano de empresas de proptech alcance 3,900 millones de dólares estadounidenses para 2030, con un crecimiento del 13.6% de la TCAC. Colombia
- ▶ La industria proptech representó el 29% de las inversiones en tecnología en 2023; México ahora tiene más de 100 empresas de proptech.
- ▶ Startups como QuintoAndar, Loft, LaHaus, Habi e Inmuebles24 están transformando los servicios de intermediación, financiamiento y arrendamiento.



- ▶ La disparidad en la accesibilidad económica fuerzan a los hogares hacia el arrendamiento, pues hacerse de una propiedad puede tardar entre 19 y 30 años.
- ▶ En Santiago de Chile, hay 38,562 viviendas en renta. Bogotá y Buenos Aires muestran una fuerte demanda por parte de los arrendatarios.
- ▶ Los precios de las rentas en Buenos Aires incrementaron un 186% interanual en 2024, por arriba de la inflación.
- ▶ Las rentas en Chile aumentaron un 7.8% interanual en 2023, respaldadas por 26 nuevos proyectos en el primer semestre de 2024.

- ▶ El *nearshoring* está generando una demanda sin precedentes de espacios logísticos, en especial en el norte de México.
- ▶ USMCA mejoró el atractivo de México para la inversión industrial a largo plazo.
- ▶ Se entregaron 3.2 millones de metros cuadrados de espacio industrial en el primer semestre de 2024, lo que equivale al 54% de las entregas totales en 2023.
- ▶ Nuevo León, Coahuila y Chihuahua son los centros clave que sirven a las cadenas de suministro transfronterizas.

Las restricciones estructurales y financieras siguen afectando al mercado inmobiliario latinoamericano.

Crisis de asequibilidad de la vivienda

- Ser propietario de una vivienda sigue siendo un sueño inalcanzable para muchos, ya que los compradores necesitan entre 19 y 30 años de ingresos para poder pagar una casa en ciudades como Lima, Bogotá o Buenos Aires. Colombia ahora tiene más arrendatarios que propietarios.

Altas tasas de interés y limitaciones financieras

- El costo alto de los préstamos dificulta el desarrollo. En México y Argentina, disminuyó la ejecución de proyectos inmobiliarios, mientras que en Colombia se enfrentan a la inaccesibilidad de las hipotecas y a la falta de venta de complejos de vivienda de interés social (VIS).

Infraestructura limitada para el desarrollo inmobiliario

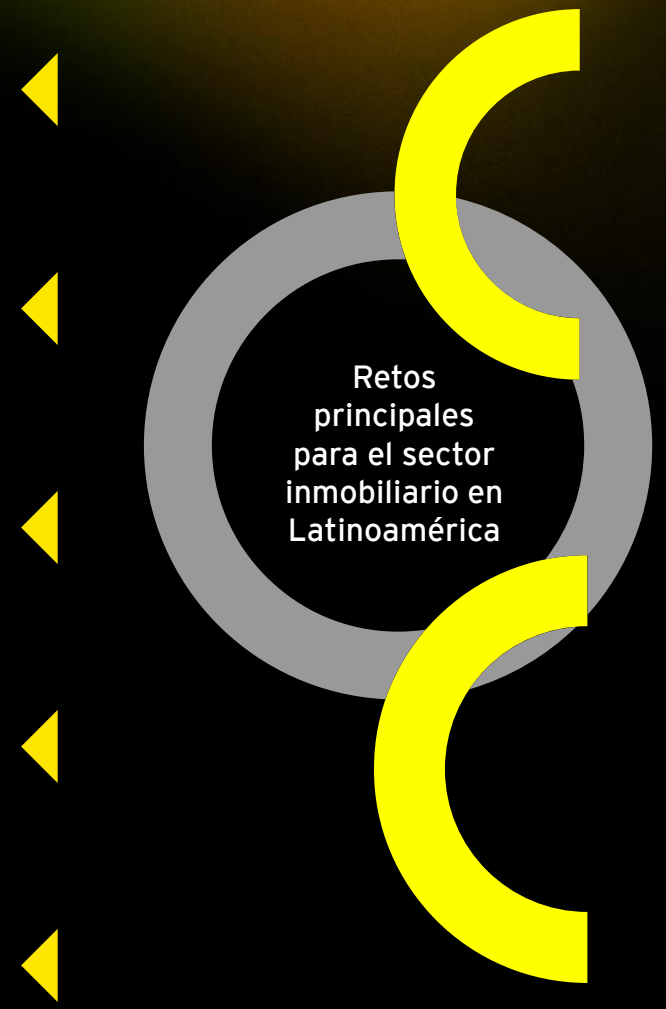
- La expansión más allá de los centros urbanos en México, Perú y Colombia se ve obstaculizada por las redes de carreteras deficientes y los servicios públicos limitados, lo que restringe el desarrollo de los mercados rurales y secundarios.

Exceso de oferta de viviendas en las principales ciudades

- A pesar de la escasez de viviendas en algunas zonas, ciudades como Buenos Aires y Tulum se enfrentan a un exceso de oferta de viviendas y a ventas lentas, lo que provoca tasas de vacancia alta y una absorción lenta.

Desafíos normativos que obstaculizan la expansión inmobiliaria

- La complejidad de las normativas de zonificación, las autorizaciones ambientales y los cambios en los regímenes fiscales en México, Argentina y Colombia afectan significativamente los proyectos inmobiliarios.

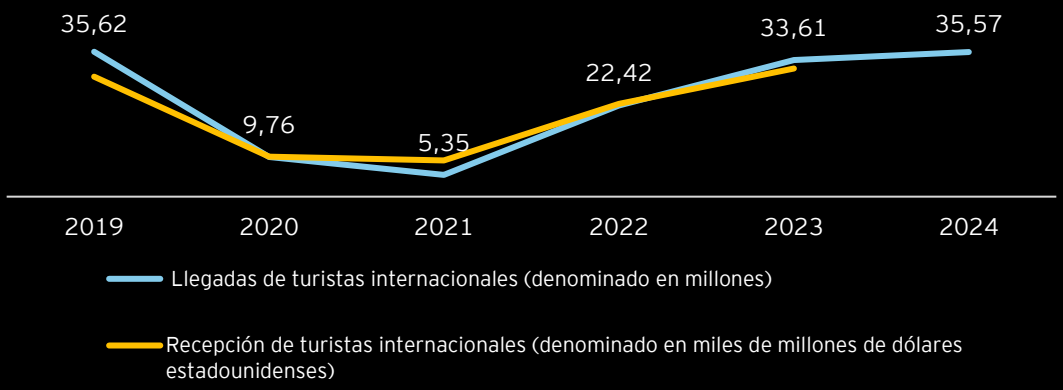


Retos
principales
para el sector
inmobiliario en
Latinoamérica

Hospitalidad (hotelería)

En Latinoamérica, el sector de la hospitalidad se está recuperando tras años de interrupción provocada por la pandemia del COVID-19.

Las llegadas de turistas internacionales en toda Latinoamérica son un factor clave de la industria hotelera en la región. Han alcanzado o superado los niveles anteriores a la pandemia del COVID-19, tanto en volumen como en ingresos por turismo, lo que indica una fuerte recuperación.



Aspectos destacados

- La recuperación del rendimiento en el sector hotelero de la región fue sólida en 2022, y México, Centroamérica y Latinoamérica superaron sus ingresos por habitación disponible (RevPAR, por su acrónimo en inglés) anteriores a la pandemia del COVID-19.
- En Latinoamérica, la ocupación hotelera fue del 57.0%, aproximadamente un 3% menos que en 2019, pero el aumento del 30% en la tarifa diaria media (ADR, por sus siglas en inglés) impulsó el RevPAR al 26.2%, por encima de los niveles anteriores a la pandemia, lo que demuestra un sólido poder de fijación de precios y una demanda resiliente.
- Los destinos turísticos de México, como Cancún, la Riviera Maya, Los Cabos y Puerto Vallarta, lideraron la recuperación con una ocupación hotelera promedio del 68-74% en 2024, muy por encima de los mercados urbanos.

Factores de crecimiento

Aumento de los viajes por placer de categoría premium

La oferta de hotelería de lujo de la región está dando señales de un claro cambio hacia ofertas de gama alta. A partir del cuarto trimestre de 2024, el sector de lujo alcanzó un máximo histórico con 129 proyectos (26,077 habitaciones) en construcción.

Recuperación en viajes corporativos y grupales

Los viajes de negocios y de reuniones, incentivos, conferencias, exposiciones (MICE, por sus siglas en inglés) se encuentran en vías de recuperación, ya que las ciudades principales son testigos del regreso de las convenciones y los grupos corporativos, si bien de forma desigual.

Aumento de la demanda hotelera motivada por la mejora de la conectividad

Las mejoras en la infraestructura están impulsando la demanda de la industria hotelera de la región. La implementación de nuevas rutas aéreas y la optimización de la infraestructura aeroportuaria facilitan el acceso a la región.

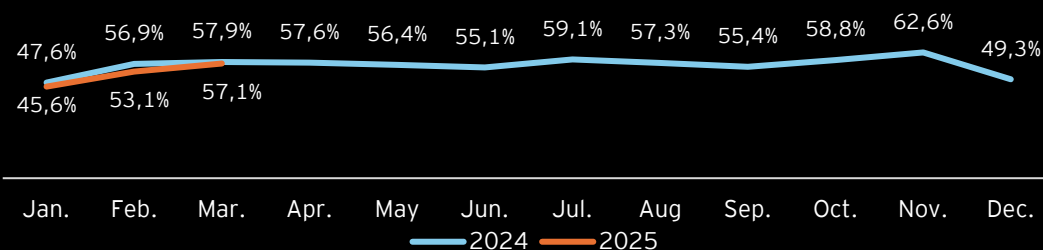
Aumento de la demanda impulsado por grandes eventos

Se prevé que los próximos eventos importantes generen un mayor impulso en la demanda. Por ejemplo, con México como coanfitrión de la Copa Mundial de la FIFA 2026 (con partidos en Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey), se espera que aumente la demanda hotelera.

México, el mayor mercado hotelero de la región, sigue experimentando un fuerte crecimiento en el sector, impulsado en gran medida por su proximidad a América del Norte.

La ocupación hotelera en México se mantuvo fuerte hasta 2024, con una tendencia al alza estable que continuó en 2025. Este crecimiento refleja la demanda sostenida en los mercados turísticos y urbanos gracias al fuerte aumento de viajes nacionales, llegadas internacionales y eventos importantes.

**Evolución de la tasa de ocupación de la cartera hotelera en México
(enero 2024 - marzo 2025)**



Aspectos destacados

- Por un lado, los hoteles urbanos experimentan una recuperación más gradual; por el otro, los hoteles turísticos superaron los niveles de rendimiento previos a la pandemia.
- Las ciudades principales, como Ciudad de México y Guadalajara, registraron una ocupación de alrededor del 55% (Ciudad de México ~59%, Monterrey ~64% a finales de 2024), lo que refleja la persistente debilidad de los viajes de negocios.
- Las tarifas diarias promedio incrementaron significativamente en los destinos turísticos: en 2024, los resorts populares en Los Cabos aumentaron las tasas del 8% al 30% debido a una fuerte demanda.
- Los mercados turísticos costeros registraron un aumento en términos de ocupación: Cancún promedió un 74% de ocupación en 2024, Los Cabos un 72% y Puerto Vallarta un 68%.
- El crecimiento de los RevPAR en México ha sido el más alto de la región. Incluso en términos de moneda local, los hoteles mantienen las tasas por encima de la inflación.

Factores de crecimiento

Incremento de la demanda hotelera gracias a la conectividad y el *bleisure* de Estados Unidos

La proximidad y la conectividad aérea a Norteamérica alimentan la demanda hotelera de México. Entre enero y octubre de 2024, las llegadas aéreas internacionales procedentes de Estados Unidos alcanzaron los 11.5 millones.

Turismo nacional y eventos que impulsan la demanda hotelera

El turismo nacional es un factor importante de la demanda hotelera en el país. Los destinos populares, incluidas ciudades costeras y ciudades consideradas Patrimonio de la Humanidad, han experimentado altos niveles de ocupación nacional.

El *nearshoring* alimenta la demanda hotelera en los centros industriales.

Los estados en la frontera de Estados Unidos y centros industriales como Monterrey, Tijuana, Chihuahua, Querétaro son testigos de una afluencia de viajeros de negocios y estadias de proyectos a largo plazo.

Eventos que impulsan la demanda en ciudades convencionistas

En 2024, las principales ciudades convencionistas (Ciudad de México, Guadalajara) registraron un crecimiento continuo de las reservas en grupo. Cintermex de Monterrey y la convención de la Ciudad de México están acogen ferias comerciales.

Infraestructura estratégica que abre nuevos corredores turísticos

Varias mejoras en la infraestructura, como el nuevo Aeropuerto Felipe Ángeles (NLU) cerca de la Ciudad de México, que abrió sus puertas en 2022, podrían impulsar el desarrollo hotelero en la zona metropolitana del norte.

El sector hotelero colombiano experimenta un sólido crecimiento, gracias al aumento del turismo internacional, los tipos de cambio favorables y la recuperación de los viajes de negocios.

En Colombia, el sector hotelero ha crecido rápidamente en la última década debido a la mejora de la seguridad, la promoción del turismo y el desarrollo económico.

- 8% Crecimiento de los RevPAR (interanual a principios de 2025)
- 29% Crecimiento de listados de hoteles (rentas vacacionales)
- 25% Porcentaje de reservas por usuarios en hoteles (2025), que alcanzará 29.1% en 2029

Aspectos destacados

- Los mercados que lideran el sector del ocio fueron los que se recuperaron más rápidamente: por ejemplo, Cartagena y Santa Marta, en la costa caribeña, y Medellín registraron impresionantes aumentos tanto en la ocupación como en el ADR en 2022, con la reanudación de los viajes.
- De acuerdo con la información disponible hasta finales de 2024, Colombia recibió un máximo histórico de 6 millones de visitantes extranjeros, lo que impulsó notablemente la ocupación hotelera.
- En 2024, se calcula que la ocupación hotelera promedio del país rondará en el 40%, y se prevé que para 2025 se eleve hasta el 50%, lo que sigue siendo relativamente bajo.
- Bogotá: la capital tuvo una lenta recuperación al inicio (los viajes de negocios en días hábiles tardaron en recuperarse por completo). Sin embargo, ahora están en auge. Por otro lado, en Cartagena la demanda de ocio en fines de semana se debilitó a finales de 2024 tras las preocupaciones económicas.

Factores de crecimiento

Aumento del turismo internacional

La normalización de la seguridad y el creciente perfil de Colombia están impulsando el turismo extranjero. Colombia recibió alrededor de 6 millones de llegadas internacionales en 2024, un incremento importante (más del 90% en comparación con 2021).

Tipos de cambio favorables que motivan la entrada

El peso colombiano (COP) ha sufrido inestabilidad en los últimos años. En 2022-2023, la fortaleza del dólar estadounidense hizo que Colombia fuera muy asequible para los extranjeros, lo que impulsó el turismo.

Las rentas transforman los mercados hoteleros urbanos.

Una tendencia importante es que cada vez hay más gente que renta sus casas por poco tiempo. La oferta de casas/apartamentos en renta para el sector turístico aumentó un 80% en los últimos dos años, frente a un crecimiento de solo un 8% en la oferta de habitaciones de hotel.

La recuperación de los viajes de negocios fortalece las ciudades clave.

Bogotá, Medellín y Cali son los centros de negocios de Colombia. Los viajes de negocios se están reanudando, pero han quedado rezagados los viajes por placer. A finales de 2023, la ocupación entre semana en Bogotá se situaba a pocos puntos del nivel de 2019.

El sector hotelero peruano se está recuperando gradualmente a medida que retorna la estabilidad política, con un crecimiento respaldado por el turismo cultural, la expansión aeroportuaria y los viajes de negocios vinculados a la minería.

La industria hotelera de Perú se basa en una combinación de turismo cultural y centros comerciales. El turismo en Perú gira en torno a Machu Picchu y el patrimonio inca, lo que atrae a viajeros de todo el mundo, mientras que Lima se consolida como una importante ciudad de negocios.

59%

Tasa de ocupación hotelera en 2024

20%

Crecimiento de la oferta hotelera (2019-2023)

USD 61

Ingresos por habitación disponible (RevPAR) en 2024

Aspectos destacados

- Los hoteles de Lima vieron una fuerte caída de la ocupación durante los conflictos políticos de 2023. A mediados de 2023, la ocupación del mercado de Lima era de solo ~45%, drásticamente por debajo de ~74% en la misma época en 2019.
- A principios de 2024, los hoteles de Perú habían experimentado una mejora en su rendimiento. Los datos de STR mostraron que Perú tuvo uno de los mayores aumentos de RevPAR en enero de 2025 (+14.2% interanual), impulsado por las ganancias tanto en ocupación como en tasa.
- El resurgimiento de los viajes de negocios impulsó el crecimiento en Lima, ya que los RevPAR aumentaron un 11% interanual.
- Los hoteleros están aumentando cautelosamente las tarifas de nuevo a medida que los turistas extranjeros regresan poco a poco y el negocio nacional repunta. Se espera que la ocupación se recupere gradualmente, y probablemente no alcance el 60% hasta 2026-2027, si se mantiene la estabilidad.

Factores de crecimiento

El patrimonio cultural y la estabilidad fomentan la recuperación del turismo.

Se espera que la recuperación de la estabilidad política, combinada con los esfuerzos de los órganos de turismo (la expansión de la venta de entradas digitales para Machu Picchu y la promoción de atracciones secundarias), estimule la demanda hotelera.

La ampliación del aeropuerto remodelará los flujos turísticos de Perú.

La expansión del aeropuerto de Lima, prevista para 2025, se prevé que sea un factor que determine un nuevo patrón de viaje para Perú, que añadirá una segunda pista y una nueva terminal y duplicará efectivamente la capacidad.

La minería y los viajes de negocios sustentan la demanda hotelera.

Lima es un centro de negocios regional; por ello, generalmente tenía una demanda hotelera corporativa constante. Ese sector se recupera a medida que la economía de Perú se estabiliza. Además, la minería es una gran industria en Perú y un aspecto clave que fomenta los viajes de negocios.

El sector hotelero chileno se está recuperando con fuerza, gracias a una combinación de demanda interna e internacional, una mejor conectividad y un mayor enfoque en el turismo sostenible.

La industria hotelera de Chile es relativamente más pequeña y está más centrada en las empresas que la de sus vecinos. Sus instituciones sólidas y su estabilidad económica tradicionalmente lo convirtieron en una apuesta segura para los inversores hoteleros.

55%

Tasa de ocupación hotelera (enero 2025)

52%

Tendencia de ocupación (primer semestre de 2024)

6 m

Proyección de las llegadas de turistas internacionales en 2025

Aspectos destacados

- La industria hotelera chilena está experimentando una robusta recuperación, con tasas de ocupación a principios de 2025 que alcanzaron alrededor del 57% y superaron los niveles anteriores a la pandemia del COVID-19.
- Se estima que en 2025 las llegadas de turistas internacionales superen los 6 millones, gracias a un fuerte flujo de visitantes de Argentina y Brasil.
- El grupo hotelero Accor, uno de los líderes de la industria hotelera en Chile, espera un crecimiento del 20% para 2025, lo que refleja un mayor optimismo en el sector.
- El sector hotelero se beneficia de una combinación de viajes de placer, de negocios y en grupo, con picos estacionales durante las vacaciones de invierno y verano que incrementan la demanda.

Factores de crecimiento

Convergencia de la demanda interna e internacional

El turismo interno del país recibió un impulso cuando las fronteras de Chile estuvieron cerradas durante gran parte de 2020 y 2021, lo que obligó a los habitantes a viajar más por su país y estableció una nueva base de la demanda interna.

Los viajes de negocios contribuyen al mercado hotelero de Santiago.

Tras un comienzo lento, los viajes de negocios en Chile volvieron a la normalidad a partir de 2023. Una mejora en los niveles de viajes corporativos podría dar un nuevo impulso al sector.

Disminución de la variabilidad estacional y de la demanda a lo largo de todo el año

Según Colliers, la estacionalidad de la demanda se redujo en 2023, ya que los meses fuera de temporada registran ahora una ocupación más alta que antes.

Mejora de la conectividad aérea

La recuperación de los viajes aéreos nacionales entre 2019 y 2023 fue fundamental para impulsar la recuperación del turismo internacional en Chile.

Enfoque en viajes sostenibles

El compromiso del gobierno con la sostenibilidad fue esencial para atraer a viajeros conscientes que cuidan el medio ambiente. El objetivo de la Estrategia Nacional de Turismo Sostenible de Chile 2035 es promover las certificaciones ecológicas y la infraestructura sostenible.

La inestabilidad económica da forma al sector hotelero argentino, donde el turismo entrante, impulsado por el arbitraje de divisas y sectores de nicho como el vino y el turismo de aventura, sostiene la demanda.

Argentina cuenta con atractivos turísticos de categoría mundial y una red de alojamiento turístico bien desarrollada, sin embargo, se enfrenta constantemente a la inestabilidad económica.

70%

Tasa promedio de ocupación en 2025 (proyección)

27_m

Número de usuarios (2029), en millones

USD
100

Tasa promedio diaria (proyectada en USD 120 para 2025)

Aspectos destacados

- En mayo de 2024, la ocupación hotelera en Argentina disminuyó un 24.7%, en comparación con mayo de 2023, a medida que el turismo interno se atenuó y los visitantes foráneos se mantuvieron al margen debido a la incertidumbre relacionada con la devaluación monetaria.
- A mediados de 2024, las llegadas mensuales de turistas extranjeros bajaron un 25% con respecto al año anterior, especialmente de países vecinos (Uruguay, Chile y Paraguay), e incluso de mercados clave como Estados Unidos y España.
- Los hoteles de lujo mantuvieron una ocupación relativamente mejor, alrededor del 44%, probablemente debido a los viajeros extranjeros acomodados que aprovechaban las tarifas más baratas de cinco estrellas.
- En el cuarto trimestre de 2022, las tasas de ocupación en todo el país habían alcanzado el nivel de 2019.

El arbitraje de divisas impulsa el turismo en Argentina.

La moneda argentina, que es volátil, es un factor dominante. A medida que el peso se depreciaba, los visitantes extranjeros podían disfrutar de precios muy económicos gracias al tipo de cambio informal, lo que impulsó el turismo.

Los incentivos políticos impulsan los viajes nacionales.

El Gobierno fomentó el turismo nacional mediante la implementación de medidas fiscales, como la imposición de tasas a las compras de viajes al extranjero, conocidas como el impuesto PAIS, y la creación de programas como el programa Prevaje, que ofrecía descuentos para los gastos de viajes nacionales.

Los nómadas digitales están redefiniendo la demanda de estancias prolongadas.

Tras la pandemia del COVID-19, Argentina puso en marcha una campaña para atraer a trabajadores remotos con una visa especial, aprovechando los bajos costos de la vida en el país.

Distintas regiones geográficas contribuyen al desarrollo de los sectores de turismo de nicho.

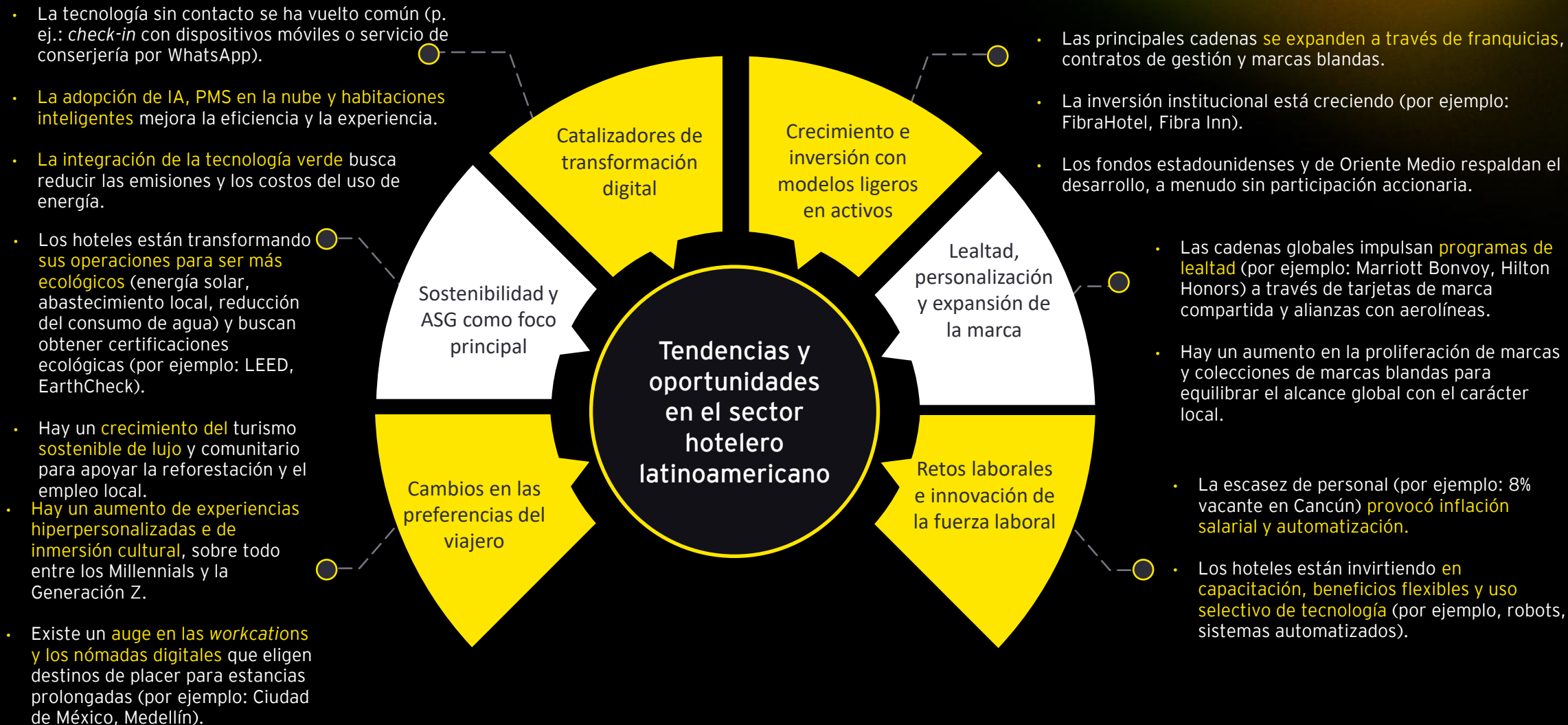
Múltiples sectores del turismo como el turismo del vino en Mendoza y Salta, el turismo de esquí en Bariloche y Ushuaia y el ecoturismo o turismo de aventura en la Patagonia atraen a muchos visitantes regionales.

Factores
de
crecimiento

Los sectores hoteleros en Latinoamérica muestran patrones distintos: las marcas de lujo, los resorts y las boutiques lideran el crecimiento, mientras que los sectores de negocios y económicos se recuperan gradualmente.

Sector	Rendimiento/tendencias actuales	Panorama
Hoteles de lujo y de primera categoría	- Este sector experimenta un fuerte desarrollo (más de 270 proyectos); la tarifa diaria en promedio en resorts y hoteles de lujo urbano supera alcanza un máximo histórico. - La demanda de lujo aumenta entre los viajeros estadounidenses e internacionales.	El crecimiento continuo se ve impulsado por la creación de riqueza, el turismo de alta escala entrante y el fuerte apetito de los inversores, con un tamaño de mercado proyectado de USD 13,800 millones para 2030.
Hoteles exclusivos y de categoría media superior	- Este sector muestra una recuperación firme; también experimenta una fuerte demanda de viajes en grupo y de negocios. - Los resorts de lujo se benefician del auge de los viajes de placer.	- Expansión a través de reconversiones de propiedades existentes y franquicias - Las marcas de estilo de vida de lujo se expanden por Perú, Colombia y República Dominicana.
Hoteles de categoría media y económica	- Los hoteles de esta gama se mostraron resistentes ante las recesiones. - Las marcas de hoteles como City Express, Ibis y Holiday Inn Express experimentaron una rápida expansión.	- Se prevé un fuerte crecimiento gracias a la captación del turismo de masas. - Centrarse en ciudades secundarias y oportunidades de franquicia será crucial.
Resorts (de playa y resorts de destino)	- Las tarifas diarias promedio de los resorts incrementaron durante la fase de recuperación. - Hay nuevas ofertas en México, Colombia y el Caribe.	- También, existe una cartera de proyectos sólida; los paquetes todo incluido sigue siendo un importante factor de crecimiento. - Se prevé que el mercado de los resorts alcance los USD 62,000 millones en 2030.
Hoteles de negocios (hoteles urbanos para estancias de negocios)	- Son los que tardan más en recuperarse, pero están mejorando gracias al repunte de la ocupación entre semana. - El resurgimiento del sector MICE es lo que impulsa la demanda.	- Se espera una recuperación constante gracias a la innovación (espacios de <i>coworking</i> y <i>wellness</i>). - Se prevé que el mercado de viajes de negocios alcance los USD 86,900 millones en 2033.
Departamentos para estancias prolongadas y con servicios	- Este sector experimenta un buen crecimiento debido al <i>nearshoring</i> y a los nómadas digitales. - Es por ello que Marriott y Hilton están ampliando Residence Inn y Homewood Suites, respectivamente.	- Se espera una expansión importante para 2030 - Las estancias de negocios prolongadas y las tendencias de turismo lento impulsan la demanda.
Hoteles boutique y de estilo de vida	- En este sector, hay un aumento en la demanda de propiedades boutique/estilo de vida de marca suave. - Resulta más atractivo para los viajeros más jóvenes y centrados en el diseño.	- Hay un crecimiento continuo, sobre todo en destinos culturales y de ocio. - Las grandes cadenas están ampliando sus submarcas de estilo de vida (por ejemplo: Ennismore, Edition).

El sector de hospitalidad de la región está experimentando una rápida evolución en la transformación digital, los compromisos ASG, las inversiones ligeras en activos y las expectativas cambiantes de los viajeros, que impulsan el crecimiento futuro.



La inflación elevada, las brechas de talento y las presiones competitivas están reestructurando la economía hotelera y el sentimiento de los inversores en toda Latinoamérica.

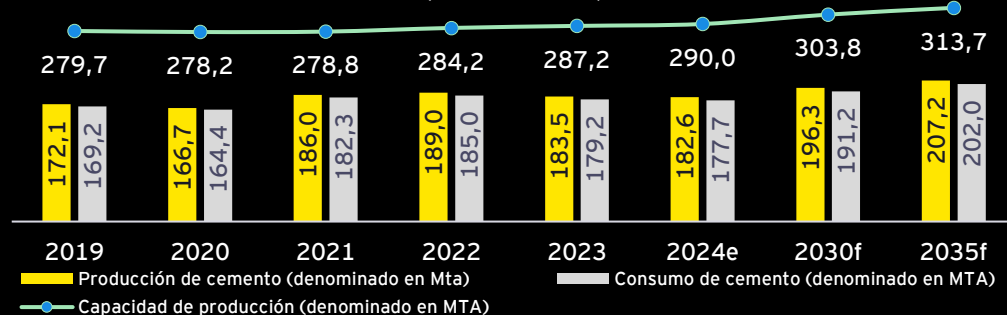
Inflación elevada y presiones de costos	Escasez de mano de obra y falta de cualificaciones	Exceso de oferta y riesgos de desarrollo excesivo	Obstáculos normativos y financieros	Inflación
- A pesar del crecimiento de los ingresos, la inflación está afectando la rentabilidad de los hoteles, debido a un fuerte aumento en los costos operativos (como salarios, servicios públicos y alimentos). - En Argentina, la inflación superó el 100% en 2023, por lo que los hoteles tuvieron que modificar sus precios con frecuencia y absorber los golpes de costos. - El aumento de los gastos está reduciendo los márgenes en toda la región, sobre todo en el sector de las propiedades de lujo, que dependen del capital vinculado al dólar.	- La recuperación tras el COVID-19 desencadenó una escasez de personal en la industria hotelera latinoamericana. - Chile y Perú experimentan dificultades para encontrar chefs calificados, personal de recepción y personal multilingüe. - La brecha de talento se está ampliando aún más a medida que los hoteles adoptan nuevas tecnologías y la falta de personal experto en tecnología sigue creciendo.	- La expansión rápida de la oferta en mercados como Riviera Maya y Los Cabos está suscitando preocupación sobre un posible exceso de oferta en el futuro. - En tiempos de poca demanda, el exceso de inventario puede dar lugar a una ocupación baja prolongada y a una competencia basada en los precios. - Las desarrolladoras y los inversores deben equilibrar las ambiciones de crecimiento con la capacidad de absorción del mercado.	- Los proyectos hoteleros a menudo enfrentan retrasos debido a los procesos de concesión de permisos lentos, las leyes laborales estrictas y la burocracia. - La financiación sigue siendo un obstáculo importante, ya que los bancos ofrecen préstamos a corto plazo y con tasas de interés altas debido al riesgo percibido. - En Perú, la financiación hotelera se agotó después de 2020, mientras que en Chile los bancos siguen siendo cautelosos y esperan a que se recupere el rendimiento.	- La depreciación de la moneda, en especial en Argentina, dificulta la administración de los ingresos y los pagos a los proveedores. - Algunos hoteles de lujo establecen sus tarifas en dólares estadounidenses o requieren pagos en efectivo en dicha moneda para protegerse de las fluctuaciones en el tipo de cambio. - Las protestas políticas (como las que hubo en Chile en 2019 y en Perú en 2022) ocasionaron la cancelación de viajes, eventos y reservas. - Plataformas como Airbnb y Vrbo experimentan un crecimiento exponencial en su participación en el mercado. En Colombia, las rentas turísticas registraron un aumento del 80% en comparación con el 8% de las reservaciones en hoteles, lo que ejerce presión sobre los precios y transforma las preferencias de los consumidores.

Construcción

El sector de la construcción en Latinoamérica está en constante expansión gracias a la urbanización, la inversión pública y el aumento de la demanda de infraestructuras.

El mercado del cemento en Latinoamérica muestra una tendencia positiva general entre 2019 y 2035, con una TCAC de alrededor del 1.1% tanto en producción como en consumo. Sin embargo, el mercado ha experimentado un descenso a corto plazo entre 2022 y 2024, atribuido a la elevada inflación en la región.

Tendencias de consumo y producción de cemento en Latinoamérica (2019 - 2035f)



Aspectos destacados

- La industria de la construcción de Latinoamérica es un motor clave de la actividad económica, ya que representa una parte significativa del PIB y del empleo en toda la región. En 2024, el mercado de la construcción de la región se valoró en aproximadamente USD 584 mil millones.
- La industria de la construcción en la región experimenta un notable crecimiento y transformación gracias a la urbanización, los proyectos de infraestructura y las iniciativas gubernamentales proactivas.
- En los principales países, el sector de la construcción tiene una participación sustancial y contribuye entre un 4 y un 8% del PIB del país.

Factores
de
crecimiento

Urbanización y necesidades de vivienda

Latinoamérica es una de las regiones más urbanizadas del mundo, con un 81% de la población viviendo en ciudades y una proyección del 90% para 2050.

Brecha de inversión en infraestructura

Según el Banco Interamericano de Desarrollo, la brecha de infraestructura en la región se estima en unos USD 150,000 millones por año, una cantidad muy inferior al 4-8% del PIB que se requiere.

Crecimiento económico y perfil demográfico

El creciente sector de clase media de la región está generando una necesidad de más viviendas, escuelas, hospitales e instalaciones orientadas al consumidor.

Programas de inversión pública e iniciativas políticas

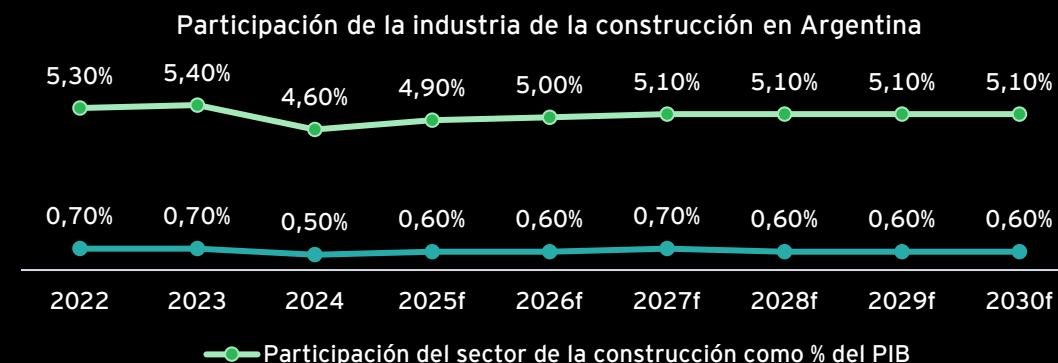
Las políticas gubernamentales en toda la región están impulsando la construcción en varios sectores. Además, varias administraciones ven la construcción como un motor económico.

El nearshoring y la expansión industrial

El *nearshoring* supone un impulso reciente de la demanda del sector de la construcción en las regiones. Todo ello ha provocado un auge en la construcción industrial de fábricas, centros logísticos e infraestructuras relacionadas.

A pesar de los recientes contratiempos, el sector de la construcción de Argentina muestra un potencial de crecimiento a mediano plazo, debido a las inversiones en infraestructura, vivienda y energía.

La inestabilidad económica crónica de Argentina afectó fuertemente al sector de la construcción. La industria de la construcción del país sufrió un colapso en 2024, ya que la producción de la industria se desplomó un 21.1% en términos reales durante el año.



Aspectos destacados

- A pesar de algunos desafíos a corto plazo, se esperaba que la industria de la construcción del país experimentara un crecimiento del 8.8% hasta alcanzar los USD 71 mil millones (ARS 77,500 millones) en 2024.
- Se espera un crecimiento constante durante el próximo año, con una TCAC del 7.4% entre 2024 y 2028, hasta alcanzar los 9,400 millones de dólares estadounidenses (10.32 billones de pesos argentinos) en 2028.
- El gobierno planea invertir ARS 10.6 billones (USD 9.7 mil millones) en más de 3,131 proyectos de infraestructura dentro del plan Argentina Hace, con el objetivo de impulsar la economía y mejorar los servicios esenciales.

Necesidades de infraestructura

Actualmente, Argentina cuenta con varias iniciativas de infraestructura importantes como el gasoducto Néstor Kirchner, cuya construcción en Fase 2 sería un factor clave de la actividad de construcción.

Vivienda e inmobiliaria

Existe una demanda subyacente de viviendas, especialmente a medida que las existencias actuales se vuelven más antiguas y necesitan ser renovadas. El gobierno podría retomar los programas de vivienda social, ya que tenía planes de construir miles de unidades asequibles.

Proyectos del sector energético y minero

Argentina tiene un potencial importante en recursos naturales, que pueden impulsar la construcción cuando se aprovecha. Los inversores extranjeros están desarrollando varios proyectos de salmueras para la obtención de litio.

Factores
de
crecimiento

El mercado de la construcción de Chile está preparado para un crecimiento constante, impulsado por inversiones público-privadas y prioridades estratégicas de infraestructura.

Participación de la industria de la construcción en Chile



Aspectos destacados

- Se prevé que el mercado de la construcción en Chile crezca un 3.9% anual y alcance los USD 18 mil millones (CLP 17.21 billones) para 2025. El mercado experimentó un fuerte crecimiento con una TCAC del 5.7% entre 2020 y 2024, y se prevé que continúe con una TCAC del 3.2% entre 2025 y 2029 y alcance los USD 21 mil millones.
- Proyectos clave, como el sistema de autobuses de tránsito rápido Transmetro de Santiago, de 100 km, y el Proyecto Solar de Atacama, están impulsando este crecimiento a través de alianzas público-privadas, lo cual destaca un enfoque en el desarrollo sostenible.
- El sector de la construcción de Chile representa alrededor del 6% del PIB y se espera que experimente un crecimiento a partir de 2025, gracias a las inversiones públicas en infraestructuras, la necesidad de atender el rezago en la construcción de viviendas y el impulso del país en áreas como la infraestructura verde de hidrógeno.

Factores de crecimiento

Infraestructura pública y concesiones

Chile anunció un nuevo ciclo de proyectos de concesión para 2024-2028, que está a punto de convertirse en un factor clave para el sector de la construcción del país. El plan consta de 43 proyectos.

Proyectos del sector energético y minero

Chile es el mayor productor de cobre del mundo, y las inversiones mineras impulsan constantemente el sector de la construcción pesada. Muchos proyectos mineros grandes están en marcha o en preparación

Vivienda y desarrollo urbano

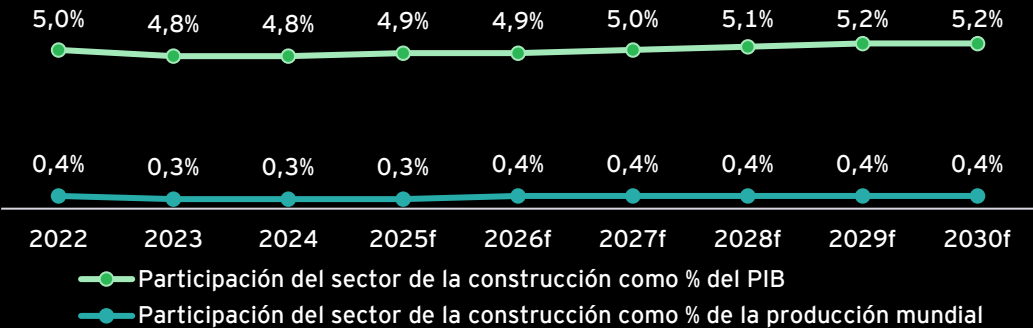
Chile tiene un déficit de vivienda de alrededor de 0.5 millones de viviendas, lo que se ha convertido en una prioridad política. El gobierno lanzó un plan para construir 260,000 viviendas para 2025.

Construcción del sector industrial y logístico

El crecimiento del comercio electrónico y la posición de Chile como centro comercial regional ofrecen oportunidades para el desarrollo continuo de instalaciones logísticas (almacenes, centros de distribución), sobre todo en las zonas cercanas a los puertos.

El sector colombiano de la construcción experimenta un cambio impulsado por proyectos de infraestructura a gran escala y la demanda de vivienda.

Participación de la industria de la construcción en Colombia



Aspectos destacados

- En Colombia, la industria de la construcción es un factor de crecimiento y generación de empleo sumamente importante. Sin embargo, recientemente ha estado bajo presión. En 2023, la producción de construcción colombiana cayó en un 5.2% estimado en términos reales, lo que refleja estos desafíos. Sobre todo, hubo una fuerte caída en la actividad de construcción residencial, debido a los elevados costos y créditos.
- Se proyectaba que la industria de la construcción del país crecería un 7.6% hasta alcanzar los USD 18,800 millones (COP 80,514 millones) en 2024, con un crecimiento constante previsto para el próximo año. Se prevé una TCAC del 6.4% entre 2024 y 2028, alcanzando los USD 24,200 millones (COP 103,382.7 millones) para 2028.
- Los principales proyectos que impulsan este crecimiento son el Metro de Bogotá, con un coste de USD 5,000 millones y la línea de alta velocidad de 500 km entre Bogotá y Medellín.

Factores
de
crecimiento



Programa de infraestructura de transporte

Colombia está llevando a cabo una de las reformas de infraestructura más ambiciosas de la región a través de programas de concesión secuenciales. Los primeros proyectos de los programas obtuvieron financiamiento y empezaron la construcción.



Construcción de instalaciones energéticas y servicios públicos

Colombia está aumentando su capacidad de generación y transmisión de electricidad con proyectos de energía renovable (parques solares en el norte y parques eólicos en La Guajira) y mejoras en la red eléctrica.



Inmuebles residenciales y comerciales

Colombia tiene un déficit de vivienda de aproximadamente 3 millones de unidades. Actualmente, la demanda de vivienda asequible es alta en ciudades de rápido crecimiento como Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla.

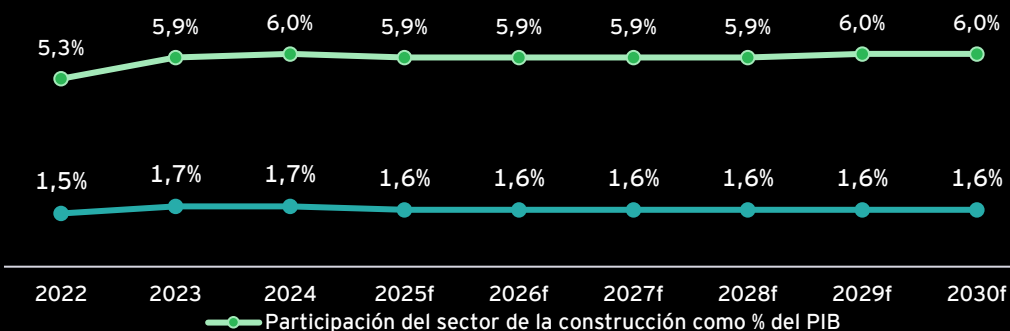


Edificios públicos e infraestructura social

El gobierno colombiano está haciendo hincapié en el gasto social, que incluye inversiones en educación, salud y servicios públicos. Los planes incluyen la construcción de hospitales y la construcción de escuelas/universidades públicas.

El sector de la construcción de México muestra un gran auge debido al *nearshoring*, el desarrollo de infraestructura y la demanda de vivienda.

Participación de la industria de la construcción en México



Aspectos destacados

- La industria de la construcción en México es una de las más grandes de la región y comprende una parte vital de la economía (aproximadamente entre 6 y 7% del PIB). Se estima que la industria nacional de la construcción creció un 4.1% en 2024, debido a las inversiones en proyectos residenciales e infraestructuras.
- El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) informó de un aumento interanual del 6.3% en el volumen de producción de la construcción durante los primeros nueve meses de 2024, con un incremento del 8.4% en edificios, del 2.3% en obras de ingeniería civil y del 0.8% en actividades de construcción especializada.
- No obstante, se proyecta que la industria disminuya un 7.1% en 2025 debido a desafíos como la incertidumbre política, la consolidación fiscal, la depreciación de la moneda y los altos costos de construcción.

Factores
de
crecimiento

El *nearshoring* y el boom industrial

México es uno de los principales beneficiarios del *nearshoring*, ya que los fabricantes mundiales buscan ubicar su producción más cerca de Norteamérica. Por lo anterior, hay una creciente demanda de construcción industrial: nuevas fábricas, plantas de ensamblaje, almacenes y centros de distribución.

Desarrollos residenciales y urbanos

México enfrenta una importante escasez de viviendas (se estima un déficit de aproximadamente 9 millones de viviendas a nivel nacional). El gobierno federal pone a disposición de los ciudadanos programas de vivienda asequible, financiados por el INFONAVIT y el FOVISSSTE.

Proyectos de infraestructura

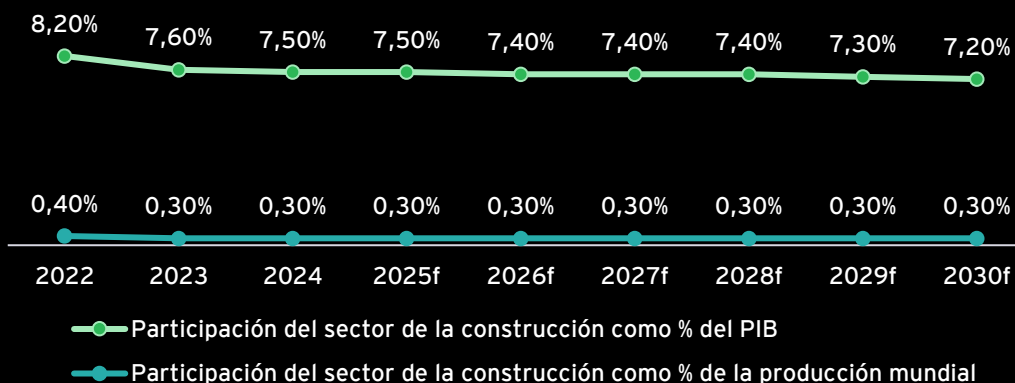
La actual administración ha priorizado ciertos proyectos de infraestructura emblemáticos que han impulsado principalmente el sector de la construcción en los últimos años, como el proyecto del Tren Maya.

Desarrollo del sector hotelero

La construcción hotelera está en auge en destinos turísticos como Cancún y Los Cabos, entre otros, gracias a la apertura de nuevos hoteles y resorts. Además, los centros de datos se han posicionado como un área de nicho en pleno crecimiento.

El sector de la construcción peruano prevé una recuperación entre 2024 y 2028, dado el empuje de la infraestructura y el aumento de la inversión pública, a pesar de la reciente contracción.

Participación de la industria de la construcción en Perú



Aspectos destacados

- El sector de la construcción es una parte vital de la economía peruana, ya que contribuye con el 7-9% del PIB. La actividad constructora del país se contrajo un 8% en 2023 debido a múltiples factores.
- En 2023, el mercado de la construcción del país estaba valorado en USD 36,100 millones y se espera que crezca a una TCAC del 3.7% entre 2025 y 2028.
- Esta recuperación se ve respaldada por el aumento de la inversión en infraestructuras, en particular en transporte y energía, así como por el impulso del gasto público. De hecho, el gobierno peruano aumentó su presupuesto en un 12.1% para 2024 (hasta los 241,000 millones de soles peruanos; aproximadamente, 64,500 millones de dólares estadounidenses), con asignaciones importantes para obras públicas.

Factores
de
crecimiento

Infraestructura de transporte

Perú ha convertido el desarrollo de la infraestructura en una prioridad nacional. A pesar de la contracción del año, la inversión pública en el sector de construcción aumentó un 3.1% en términos reales en 2023, alcanzando los PEN 50,500 millones (aproximadamente USD 13,200 millones), y esta tendencia se aceleró aún más en 2024.

Proyectos industriales y del sector minero

Perú es uno de los principales productores mundiales de cobre, oro y otros minerales. A partir de 2024, se estimaba que se iniciará la construcción de seis nuevos proyectos mineros a finales de año, con una inversión total de aproximadamente PEN 26,300 millones (USD 6,900 millones).

Vivienda y reconstrucción

Perú tiene un déficit de vivienda importante, sobre todo en zonas periurbanas y rurales. El crecimiento demográfico y la migración urbana siguen alimentando la demanda de vivienda.

Infraestructura del sector energético

Perú está invirtiendo en proyectos del sector energético, que incluyen energía renovable e instalaciones solares y eólicas, sobre todo para aumentar la participación de energía renovable en su sector.

La infraestructura y la vivienda impulsan la actividad de la construcción en Latinoamérica, mientras que los sectores industrial y de hospitalidad muestran un gran potencial de crecimiento.

La industria de la construcción en Latinoamérica se compone de múltiples sectores importantes, cada uno con sus propias tendencias y grados de preponderancia. La relevancia de cada uno varía de un país a otro, por ejemplo: la infraestructura tiene mayor peso en los países con grandes programas gubernamentales y el sector residencial domina el mercado en los países que experimentan un auge en la vivienda. El valor total de la actividad de construcción difiere en gran medida de un país a otro:

Sector	Información general	Factores clave	Panorama
Construcción de infraestructura pública	Es el sector con el crecimiento más rápido en 2024, respaldado por la inversión y los estímulos públicos.	- El gobierno puso en marcha una serie de programas para mejorar las deficiencias en materia de infraestructura. - Este sector cuenta con una sólida cartera de obras civiles, como las autopistas 4G/5G en Colombia o el metro y las carreteras en Perú. - El tránsito urbano, autopistas interurbanas, puertos, aeropuertos y sistemas de agua experimentan una alta demanda.	- Es el factor principal de crecimiento a largo plazo en todos los países. - Se basa en la financiación pública y multilateral. - Se espera un crecimiento sólido hasta 2030, ya que los gobiernos darán prioridad a las necesidades de desarrollo.
Construcción de inmuebles residenciales	Es el sector de mayor valor en varios países y es fundamental para la estabilidad social.	- Este sector experimenta una urbanización creciente (más del 80% en la mayoría de los países). - Existen graves déficits de vivienda: 9 millones de viviendas en México; 3 millones, en Colombia - Hay iniciativas financiadas por el sector público y privado, como INFONAVIT en México y VIS en Perú. - Se produjo una demanda de viviendas asequibles, sostenibles y formatos especializados, como residencias para personas mayores.	- Se prevé una recuperación moderada a corto plazo después de 2025, a medida que las economías se estabilicen. - Hay sólidos fundamentos a largo plazo sustentados por la demografía y los nuevos modelos de financiación de la vivienda.
Construcción de inmuebles comerciales	Este sector es altamente cíclico y refleja la inversión privada y la confianza de los consumidores.	- Comercio minorista: Hay cambios hacia desarrollos de uso mixto y formatos que priorizan la experiencia, así como una expansión de las ciudades secundarias. - Oficinas: Tras la pandemia del COVID-19, se produjo un aumento de los espacios de trabajo flexibles y los edificios inteligentes. - Hospitalidad: Se observa un resurgimiento de la construcción de hoteles: en el tercer trimestre de 2024 había 642 proyectos hoteleros en marcha, lo que supone un aumento del 10% con respecto al año anterior.	La recuperación es desigual entre países, pero la hotelería es un sector destacado, respaldado por la reactivación del turismo.
Construcción de inmuebles industriales	Es la base más pequeña (con una participación aproximada del 10%), pero está entre las que más rápido crecen.	- El <i>nearshoring</i> y la integración comercial están impulsando el auge de las fábricas en México. - Hay un fuerte crecimiento de los centros de datos en México, Chile y Colombia. - La demanda de almacenamiento y logística está vinculada al crecimiento del comercio electrónico.	Los parques industriales, las plantas de vehículos eléctricos y electrónicos y la infraestructura en la nube seguirán creciendo hasta 2030.

El sector de hospitalidad de la región está experimentando una rápida evolución en la transformación digital, los compromisos ASG, las inversiones ligeras en activos y las expectativas cambiantes de los viajeros, que impulsan el crecimiento futuro.

- **Códigos ecológicos y normas de construcción nacionales** (por ejemplo: IRAM 11900 en Argentina y el Código del Medio Ambiente y los Recursos Naturales de Perú)

- **Integración de paneles solares, sistemas de reutilización de agua** y electrodomésticos de bajo consumo

- **Informes de sostenibilidad** impulsados en un entorno presionado por los inversores

- Hay un aumento en el uso de componentes prefabricados para ahorrar tiempo y dinero.

- Se prevé que el mercado latinoamericano de la madera prefabricada crezca a una TCAC del 4.5% (2025-2030).

- Esto es relevante sobre todo para proyectos urbanos, asequibles y de infraestructura.

- **El BIM, drones, el IoT y la robótica** se utilizan cada vez más para la planificación, la supervisión y la ejecución.

- **Las estrategias BIM respaldadas por el gobierno** (por ejemplo: el plan de Colombia 2020-26, el Programa BIM de Latinoamérica) aceleran su adopción.

- **La tecnología en obras (drones, sensores) mejora la productividad** y reduce la repetición de trabajos.



- Los países propensos a terremotos e inundaciones (Chile y México) están adoptando normas más estrictas.

- La ley de construcción de 2016 y el Código construcción sostenible de Colombia elevan los estándares de seguridad y calidad.

- Los gobiernos impulsan **infraestructuras duraderas y resistentes al clima**.

- **Las asociaciones público-privadas impulsan la construcción de infraestructuras a gran escala** en Perú y Colombia.

- Perú adjudicó más de USD 9,000 millones en alianzas público-privadas en 2024; el plan 5G de Colombia tiene como objetivo alcanzar los USD 50,000 millones.

- La inversión en infraestructuras de alianzas público-privadas aumentó más del 15% desde 2022.

- **Auge en la construcción de hoteles de lujo:** En el cuarto trimestre de 2024, se registraron 129 proyectos de lujo (más de 26,000 habitaciones).

- **El crecimiento de los proyectos de gama alta** refleja una fuerte confianza y demanda de los inversores.

- El turismo de gama alta está vinculado al impulso generalizado del desarrollo inmobiliario y de infraestructuras.

La volatilidad macroeconómica, la imprevisibilidad de las políticas y las ineficiencias estructurales siguen afectando al sector de la construcción en Latinoamérica.

Inestabilidad política y económica	Complejidad normativa	Acceso a la financiación y escasez de mano de obra	Interrupciones en la cadena de suministro	Inflación
- Los frecuentes cambios en las políticas debido a las transiciones gubernamentales afectan las prioridades de infraestructura y las canalizaciones de financiación. - En mercados como Argentina y Venezuela, la persistente inestabilidad macroeconómica, las restricciones y rigidez fiscales y la depreciación de la moneda retrasan o detienen las obras públicas. - La confianza de los inversores se ve debilitada por ambientes políticos impredecibles, lo que afecta el despliegue de capital a largo plazo.	- Los procedimientos de autorización de proyectos de construcción continúan siendo extensos y desiguales en todas las jurisdicciones, con una coordinación interinstitucional deficiente. - La complejidad de las leyes de adquisición de tierras, los retrasos en la zonificación y las regulaciones de planificación urbana ambiguas prolongan los plazos estimados. - En algunos países de la región, la burocracia obstaculiza incluso las alianzas público-privadas bien estructuradas, lo que exige un alto nivel de voluntad política para su ejecución.	- Las tasas de interés elevadas y la dificultad para acceder a financiación a largo plazo limitan la participación del sector privado en grandes proyectos. - Las pequeñas y medianas desarrolladoras carecen de la capacidad financiera necesaria para hacer frente a retrasos o fluctuaciones bruscas en los precios. - De forma paralela, la escasez de mano de obra calificada, como ingenieros, jefes de obra y técnicos, está provocando retrasos y sobrecostos.	- La dislocación logística global posterior a la pandemia del COVID-19 sigue afectando a la disponibilidad y los precios de materiales clave como el acero, el cemento y la madera. - Debido a la subida de los precios del combustible y la depreciación de la moneda, los mercados como el colombiano se enfrentan a un aumento compuesto de los costos. - Muchas desarrolladoras no pueden repercutir los aumentos de costos a los compradores, lo que reduce sus márgenes y retrasa el inicio de los proyectos.	- La inflación de los materiales de construcción sigue siendo un problema importante en términos de la rentabilidad, con aumentos de precios de dos dígitos en Perú y Argentina. - Los contratistas se enfrentan a dificultades para establecer contratos de precio fijo, lo que aumenta su exposición financiera y obstaculiza la ejecución de los proyectos. - Las desarrolladoras están reevaluando la viabilidad de los proyectos y reestructurándolos para hacer frente al aumento de los costos y a la menor asequibilidad del consumidor.

Los sectores de RHC están preparados para un crecimiento constante, respaldados por la urbanización, el impulso de la infraestructura y la recuperación del turismo.

Si bien la recuperación a corto plazo varía entre los sectores de bienes inmuebles, hospitalidad y construcción, el panorama a largo plazo sigue siendo positivo, gracias a la urbanización, la recuperación del turismo, el enfoque en la infraestructura y la resiliencia de la demanda.

1

Bienes inmuebles

- ▶ Se prevé que el sector inmobiliario residencial crecerá a una TCAC del 8.32% hasta 2030, debido a la urbanización, el aumento de la demanda de la clase media, los programas de vivienda gubernamentales y la inversión extranjera.
- ▶ El mercado de oficinas sigue en proceso de recuperación tras la pandemia, y los propietarios se centran más en mejorar la ocupación que en aumentar los precios de arrendamiento.
- ▶ Por un lado, el sector inmobiliario comercial en México es exitoso, debido a los aumentos en los precios de arrendamiento que superan la inflación. Por el otro, Chile experimenta un crecimiento modesto y Argentina se mantiene igual, a pesar de la mejora del consumo.
- ▶ El sector inmobiliario industrial de México sigue beneficiándose del *nearshoring*, aunque el crecimiento podría moderarse debido a los cambios en el entorno político estadounidense.

2

Hospitalidad (hotelería)

- ▶ El panorama en el sector hotelero es positivo, ya que se prevé que la demanda supere a la oferta en la mayoría de los mercados durante esta década y que los niveles de ocupación proyectados se recuperen hasta superar el 65% en 2025.
- ▶ Se estima que los ingresos hoteleros en Latinoamérica alcanzarán los USD 20,000 millones para 2029, debido al aumento en los viajes internacionales y nacionales, sobre todo en México y Centroamérica.
- ▶ La cartera de desarrollo hotelero está en expansión, con 642 proyectos en el tercer trimestre de 2024 (un 11% más que el año anterior), liderados por los sectores de lujo y exclusivos. Tan solo en México hay 226 proyectos en proceso.

3

Construcción

- ▶ El desempeño del sector de la construcción fue mixto en 2024: México y Perú mostraron crecimiento, mientras que Colombia se mantuvo estable, Chile se contrajo ligeramente y Argentina experimentó un fuerte descenso.
- ▶ Se prevé que la producción regional del sector de la construcción crezca un 2.9% anual en términos reales entre 2024 y 2028, gracias a la recuperación en el desarrollo de la infraestructura y la inversión pública.
- ▶ En términos nominales, se prevé que el mercado pase de USD 585 mil millones en 2024 a aproximadamente USD 905 mil millones en 2030, respaldado por la inflación y la demanda sostenida de infraestructura.

Contactos

Luiz Claudio Campos

Government and Public Sector Leader,
EY Latin America

Luiz-Claudio.Campos@parthenon.ey.com

Mateo de los Rios

Government and Public Sector Deputy,
EY Latin America

Mateo.De.los.Rios@co.ey.com

Alonso Díaz Barriga

Government and Public Sector Partner,
EY Mexico

Alonso.DiazBarriga@mx.ey.com

Diana Mahecha

Government and Public Sector Partner,
EY Latin America

Diana.Mahecha@cr.ey.com

Enrique Oliveros

Government and Public Sector Partner,
EY Peru

Enrique.Oliveros@parthenon.ey.com

Mariano Cardona

Government and Public Sector Associate Partner,
EY Argentina

Mariano.cardona@parthenon.ey.com

EY | Construyendo un mejor mundo de negocios

En EY, estamos construyendo un mejor mundo de negocios al agregar valor a nuestros clientes, a nuestros colaboradores, a la sociedad y al planeta, al mismo tiempo que generamos confianza en el mercado de capitales.

Mediante el uso de datos, inteligencia artificial y tecnología avanzada, los equipos de EY ayudan a los clientes a dar forma al futuro con confianza y a desarrollar soluciones a los desafíos más apremiantes del presente y del futuro.

Los equipos de EY se dedican a ofrecer una amplia gama de servicios en aseguramiento, consultoría, impuestos, estrategia y transacciones. Con un enfoque basado en conocimientos de cada industria, una red multidisciplinaria conectada a nivel mundial y colaboraciones dentro de un ecosistema diverso, los equipos de EY tienen la capacidad de prestar servicios en más de 150 países y territorios.

Todos juntos, dando forma al futuro con confianza

EY se refiere a la organización global y podría referirse a una o más de las firmas integrantes de Ernst & Young Global Limited, cada una de las cuales es una entidad legal independiente. Ernst & Young Global Limited, una compañía de responsabilidad limitada constituida conforme a las leyes del Reino Unido, no proporciona servicios a clientes. Para conocer la información sobre cómo EY recaba y utiliza los datos personales y una descripción de los derechos que tienen las personas conforme a la ley de protección de datos, ingrese a [ey.com/privacy](https://www.ey.com/privacy). Las firmas miembro de EY no ofrecen servicios legales en los casos en que las leyes locales lo prohíban. Para obtener mayor información acerca de nuestra organización, ingrese a www.ey.com/es_co.
© 2025 EY.
Integrante de Ernst & Young Global
Derechos Reservados