



# Ebook de Tendencias y Tecnologías en el sector Inmobiliario 2026: 10 fuerzas transformadoras



**La Lonja**  
El gremio inmobiliario

DIS TRIF  
Ó

DISTRITO  
INMOBILIARIO  
DE INNOVACIÓN  
Y COLEGAJE



**La Lonja**  
El gremio inmobiliario

DIS 0  
TRÍA

DISTRITO  
INMOBILIARIO  
DE INNOVACIÓN  
Y COLEGAJE

# **Informe de Tendencias y Tecnologías en el sector Inmobiliario 2026:**

## **10 fuerzas transformadoras**

**La Lonja, el Gremio Inmobiliario**



**La Lonja**  
El gremio inmobiliario

**DIS 0  
TRIF**

DISTRITO  
INMOBILIARIO  
DE INNOVACIÓN  
Y COLEGAJE

# Tabla de contenido

## Informe de Tendencias y Tecnologías en el sector Inmobiliario 2025: 10 fuerzas transformadoras

Introducción	5
<b>Primera parte (Mercado)</b>	
1. Extremos como Mercado: Gen Z y envejecimiento poblacional	8
2. Sostenibilidad como “Performance” del Gremio	13
3. Real Estate como servicio y experiencia (REaaS)	17
4. El influenciador inmobiliario: comunicación como diferencial estratégico	22
5. Proyectos Inmobiliarios Temáticos	28
<b>Segunda parte (Tecnologías)</b>	
6. Encarecimiento de plataformas y verticalización del SaaS inmobiliario	33
7. Interoperabilidad inmobiliaria: trabajo conectado	38
8. Omnipresencialidad de la IA: más allá de la tendencia	42
9. Artificialización del diseño y la estrategia: diseño para la IA e IA para el diseño	47
10. Ecosistemas digitales inmobiliarios: integración operativa y decisiones con datos	51
<b>Conclusión:</b> La era de la Inteligencia Inmobiliaria	55
Referencias	56

# Introducción

Este informe presenta un análisis estratégico de diez fuerzas transformadoras que marcarán el rumbo del sector inmobiliario colombiano en 2026. Organizado en dos bloques —mercado y tecnologías—, examina cómo la polarización demográfica, la sostenibilidad como indicador de desempeño y la transición hacia Real Estate como Servicio reconfiguran la demanda y los modelos de negocio, mientras la verticalización del SaaS, la interoperabilidad vía APIs, la omnipresencia de la inteligencia artificial y la plataforma operativa redefinen la eficiencia, la captura de datos y la ventaja competitiva. Cada tendencia se desarrolla a partir de una pregunta guía, seguida de su descripción, relevancia para Colombia, ejemplos y su impacto estratégico en desarrollo de proyectos, arrendamiento, avalúos y corretaje.

El sector inmobiliario se encuentra en un punto de inflexión: la convergencia de avances tecnológicos, cambios demográficos y nuevas expectativas del usuario está desplazando el enfoque desde la transacción del activo hacia ecosistemas de renta y gestión de experiencia (como coliving, multifamily y build-to-rent). En este contexto, el valor se explica menos por el ladrillo y más por la calidad del servicio, la eficiencia operativa y la capacidad de convertir información en decisiones, con efectos directos sobre la ocupación, los riesgos y la rentabilidad.

Más que describir fenómenos aislados, el documento propone una lectura conectada de cómo estas fuerzas se potencian entre sí: tecnología que habilita nuevos modelos de servicio, sostenibilidad que incide en el acceso a capital y en la reputación, y comunicación digital que redefine la captura de confianza. El objetivo es ofrecer a líderes y profesionales del gremio un marco accionable para anticipar escenarios, priorizar inversiones y orientar decisiones de producto, operación y comercialización en un mercado más tecnológico, más especializado y centrado en el usuario.

Puesto en términos operativos, el reporte traduce cada tendencia en implicaciones verificables para el negocio: dónde se concentra la demanda, qué capacidades tecnológicas y de talento se vuelven críticas, qué fricciones deben eliminarse en el journey del cliente y qué ajustes se anticipan en la gestión de riesgos. La intención es que el lector pueda contrastar su posición actual frente a estas dinámicas y definir prioridades de acción para 2026 en portafolio, producto, precios, canales, datos, alianzas y gobierno interno.

El enfoque no pretende ofrecer predicciones cerradas, sino hipótesis estratégicas sustentadas en señales observables y en prácticas que ya se están consolidando en mercados comparables. Dado que la trayectoria real estará mediada por variables macroeconómicas, regulatorias y de adopción tecnológica propias de Colombia, se recomienda leer las tendencias como un mapa de escenarios y como un sistema de alerta temprana para la toma de decisiones, actualizable a medida que evolucionen los indicadores del mercado.

# Una herramienta interactiva para transformar tendencias inmobiliarias en **decisiones estratégicas**

Las tendencias cobran verdadero valor cuando se convierten en acciones concretas. Por eso, este ebook se complementa con una herramienta interactiva diseñada para ayudarte a analizar, profundizar y aplicar los insights a tu contexto real de negocio.

A través de un Agente Experto, podrás explorar escenarios, resolver dudas y construir estrategias prácticas alineadas con los desafíos y oportunidades del sector inmobiliario actual.

## ¿Cómo utilizar la herramienta interactiva?

### Paso 1. Accede a la experiencia

Escanea el código QR o ingresa al enlace incluido en esta sección para iniciar la interacción.



o [Ingresa aquí](#)

### Paso 2. Conversa con el Agente Experto

Encontrarás preguntas sugeridas que te ayudarán a comenzar.

Comparte información sobre tu mercado, tus objetivos y tu contexto: **cuanto más específico seas, más precisas y relevantes serán las respuestas.**

### Paso 3. Itera y profundiza

Reformula preguntas, solicita ejemplos y ajusta los enfoques propuestos. La clave está en la iteración: cada interacción te permitirá refinar ideas y convertirlas en estrategias aplicables a tu negocio inmobiliario.

Puedes escuchar un resumen con las **tendencias inmobiliarias clave** y obtener una visión rápida y práctica del panorama actual.



Si deseas profundizar, te invitamos a leer el informe completo, donde encontrarás el análisis detallado y las oportunidades detrás de cada tendencia.

# **Primera parte**

## **(Mercado)**



# 1. Extremos como Mercado:

## Gen Z y envejecimiento poblacional

**Pregunta Clave:** ¿Cómo pueden los desarrolladores y gestores inmobiliarios capitalizar las demandas radicalmente divergentes de la Generación Z y la creciente población senior?



## Descripción de la Tendencia

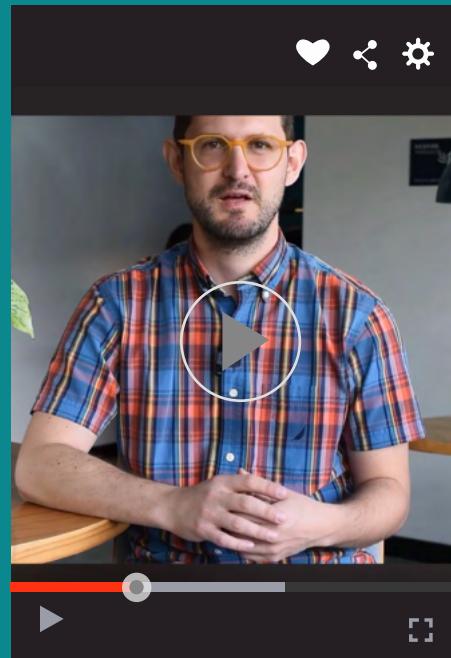
El mercado inmobiliario colombiano se encuentra en una encrucijada demográfica. Por un lado, la **Generación Z** (nacidos aproximadamente entre 1997 y 2012), nativos digitales y con un sistema de valores redefinido, está ingresando con fuerza al mercado de arrendamiento y se perfila como la próxima gran ola de compradores. Por otro lado, el **envejecimiento poblacional** es una realidad estructural: se proyecta que para 2031, el 20% de la población colombiana será mayor de 60 años. Estos dos segmentos, ubicados en los extremos del espectro etario, presentan necesidades, deseos y capacidades financieras tan distintas que no pueden ser atendidos con un producto inmobiliario genérico. Esta polarización demográfica obliga al sector a abandonar el enfoque de "talla única" y a desarrollar productos y servicios altamente especializados.

La Generación Z busca **flexibilidad, experiencias, sostenibilidad y una integración total con el mundo digital**. Priorizan el acceso sobre la propiedad, lo que impulsa modelos como el Coliving y el arrendamiento con servicios incluidos. Valoran la comunidad, pero una curada a través de intereses y afinidades, no impuesta por la proximidad física. Para ellos, un edificio es una plataforma de servicios y un reflejo de su identidad.

En el otro extremo, la población senior busca comodidad, seguridad, bienestar y acceso a servicios de salud. El modelo de **Senior Living** activo emerge como una solución que combina independencia residencial con una robusta oferta de servicios asistenciales y sociales. Aquí también gana relevancia el concepto de **multifamily**: edificios gestionados como una "plataforma" de servicios —seguridad, mantenimiento, bienestar, comunidad y, en algunos casos, aliados de salud— que permiten escalar la calidad del cuidado y la experiencia del residente. Para este segmento, la vivienda no es solo un espacio, sino un ecosistema de cuidado y calidad de vida.

## Relevancia para Colombia

Reproduce el video y explora sus implicaciones para el sector inmobiliario colombiano.



## Ejemplos

Segmento demográfico	Tipología de producto	Características clave	Ejemplo de aplicación en Colombia
Generación Z	Coliving / Micro-arriendos	Contratos flexibles (meses), todo incluido (servicios, WiFi), amoblado, comunidad gestionada por intereses (arte, tecnología), espacios para mascotas, alta conectividad digital.	Proyectos de Coliving en Bogotá y Medellín que ofrecen unidades privadas pequeñas con grandes zonas sociales (cocinas compartidas, cines, gimnasios) y una agenda de eventos semanales.
Población Senior	Senior Living / Active Adult Housing	Apartamentos accesibles (sin barreras, con barras de apoyo), servicios de conserjería médica, teleasistencia, zonas comunes de bajo impacto (piscinas terapéuticas, huertos), programas de bienestar y socialización.	Desarrollos que se asocian con proveedores de salud para ofrecer un paquete de "vivienda + bienestar", con personal de enfermería disponible y servicios de transporte a citas médicas.

<b>Generación Z</b>	<b>Proyectos con Foco en Sostenibilidad</b>	<p>Certificaciones energéticas (EDGE, LEED), puntos de carga para scooters eléctricos, bicicleteros seguros, materiales reciclados o de bajo impacto.</p>	<p>Edificios residenciales en zonas urbanas densas que comercializan activamente sus ahorros en servicios públicos y su bajo impacto ambiental como un diferenciador clave.</p>
<b>Población Senior</b>	<b>Vivienda Intergeneracional</b>	<p>Proyectos que combinan unidades para seniors con apartamentos para familias jóvenes, creando comunidades mixtas con espacios compartidos que fomentan la interacción y el apoyo mutuo.</p>	<p>Un edificio que ubica un jardín infantil en los primeros pisos y residencias para adultos mayores en los pisos superiores, con programas de voluntariado que conectan a ambas generaciones.</p>

## Potencial Impacto Estratégico

Atender a estos dos extremos del mercado requiere una especialización profunda y un cambio en el modelo de negocio, pasando de la venta de un producto a la operación de un servicio a largo plazo.

- **Para Desarrolladores:**

La estrategia debe ser la diversificación del portafolio. En lugar de construir un único tipo de torre residencial, los desarrolladores exitosos tendrán líneas de producto especializadas: una marca para jóvenes (enfocada en la flexibilidad y la comunidad digital) y otra para seniors (enfocada en el cuidado y el bienestar). Esto implica crear o aliarse con empresas operadoras expertas en cada nicho. Además, esta especialización trae implicaciones directas en los modelos de comercialización y financiación: se fortalece el enfoque "build-to-rent" y multifamily (venta a inversionistas institucionales o vehículos patrimoniales en lugar de la preventa tradicional), aparecen esquemas de ingresos recurrentes por servicios y operación (no solo por la venta del metro cuadrado) y se vuelven más relevantes estructuras de financiación de largo plazo, alianzas con fondos, y "finanzas verdes" o temáticas (por ejemplo, vinculadas a bienestar, accesibilidad o ESG).

- **Para Arrendamiento, Corretaje y Propiedad Horizontal:**

La especialización es igualmente crucial. Un corredor que entiende las necesidades de un joven nómada digital (contratos cortos, excelente conectividad, flexibilidad de servicios) o de una familia que busca un lugar para su parent mayor (accesibilidad, seguridad, cercanía a salud y acompañamiento)

podrá ofrecer un valor muy superior al de un agente generalista. Las inmobiliarias de arrendamiento pueden crear divisiones especializadas para estos segmentos, y lo mismo aplica para las compañías de Propiedad Horizontal, ajustando su operación a comunidades con perfiles y expectativas muy distintas.

En paralelo, el modelo se desplaza de una lógica centrada en la cartera hacia una lógica centrada en el servicio: la diferenciación ya no está solo en "cobrar y administrar", sino en diseñar, operar y monetizar amenidades y servicios (community management, agenda de actividades, bienestar, mantenimiento preventivo, espacios de coworking, gestión de mascotas, convenios de salud/teleasistencia, entre otros). Esto abre nuevas fuentes de ingreso (servicios premium, membresías, alianzas con operadores) y exige capacidades operativas más cercanas a la hotelería y a la gestión de experiencia del usuario, elevando el estándar de operación y la fidelización del residente.

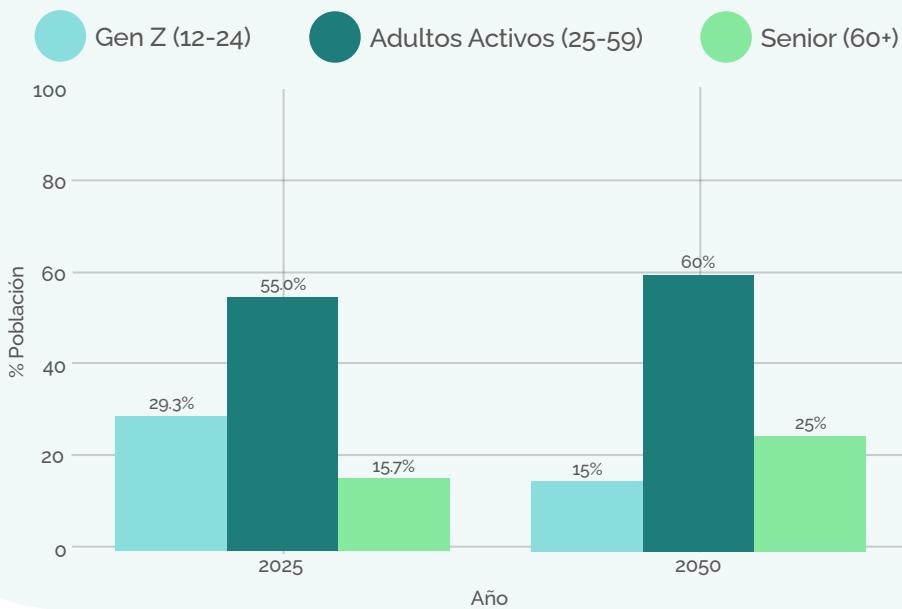
#### • Para el Sector de Avalúos:

La valoración de estos activos también se vuelve más compleja. El valor de un proyecto de Senior Living no reside solo en sus metros cuadrados, sino en la calidad de su operación de servicios y su tasa de ocupación. Un avalúo de un edificio de Coliving debe considerar la rentabilidad por cama y los ingresos adicionales por servicios, no solo el canon de arriendo tradicional. Los evaluadores necesitarán nuevas metodologías para valorar estos activos operativos.

*En conclusión, la polarización demográfica es una de las fuerzas más poderosas que moldearán el mercado inmobiliario. Ignorarla es un riesgo; abrazarla con productos y servicios especializados es una de las mayores oportunidades estratégicas para el sector en la próxima década.*

### Divergencia demográfica en Colombia: Gen Z vs Senior (2025-2050)

Gen Z declines while Senior population nearly doubles



Fuente: United Nations, World Population Prospects 2024



## 2. Sostenibilidad como “Performance” del Gremio

**Pregunta Clave:** ¿Ha dejado la sostenibilidad de ser una estrategia de marketing para convertirse en un indicador medible de desempeño financiero y reputacional?

## Descripción de la Tendencia

La sostenibilidad en el sector inmobiliario ha madurado. Ha evolucionado de ser un concepto abstracto o una táctica de marketing ("greenwashing") a convertirse en un pilar estratégico con un impacto medible en el desempeño (performance) de los activos y de las empresas. Esta tendencia se manifiesta en la adopción masiva de certificaciones internacionales como LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) y EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), y en la creciente importancia de los criterios ESG (Ambientales, Sociales y de Gobernanza) en las decisiones de inversión. La sostenibilidad ya no es un "extra" deseable, sino un requisito fundamental que afecta el acceso al capital, el valor de los activos, los costos operativos y la reputación de la marca.

El cambio de paradigma reside en la cuantificación. Un edificio sostenible ya no se define por tener un par de paneles solares, sino por demostrar, con datos, su desempeño en áreas como el consumo de energía y agua, la calidad del aire interior, el uso de materiales de bajo impacto y el bienestar de sus ocupantes. Este enfoque en el performance medible es lo que atrae al capital institucional, que ve en los activos sostenibles una inversión menos riesgosa, más resiliente a los cambios regulatorios y climáticos, y más atractiva para un mercado de inquilinos y compradores cada vez más consciente.

### Relevancia para Colombia

Reproduce el video y explora sus implicaciones para el sector inmobiliario colombiano.



## Ejemplos

Aspecto de la sostenibilidad	Indicador de Performance	Ejemplo de aplicación en Colombia
<b>Eficiencia Energética y de Agua</b>	Reducción porcentual del consumo vs. una línea base (ej. 20% para certificación EDGE).	Un proyecto residencial en Bogotá con certificación EDGE puede demostrar a sus compradores un ahorro promedio del 20-30% en las facturas de servicios públicos, un argumento de venta tangible y poderoso.
<b>Calidad del Ambiente Interior</b>	Niveles de CO <sub>2</sub> , compuestos orgánicos volátiles (COVs), y calidad de la	Un edificio de oficinas con certificación WELL en Bogotá puede atraer y retener a inquilinos corporativos de primer nivel al demostrar que su diseño mejora la salud, el bienestar y la productividad de los empleados.
<b>Criterios ESG en Inversión</b>	Calificación ESG de un fondo de inversión inmobiliaria o de un desarrollador.	Un fondo de pensiones colombiano decide invertir únicamente en proyectos que cumplan con ciertos criterios ESG, obligando a los desarrolladores que buscan su capital a adoptar prácticas de construcción sostenible y de gobernanza transparente.
<b>Resiliencia Climática</b>	Capacidad de un activo para resistir y adaptarse a eventos climáticos extremos	Un desarrollo en una zona costera como Cartagena que incorpora sistemas de drenaje sostenible y utiliza materiales resistentes a la corrosión tiene un menor riesgo y, por lo tanto, un mayor valor a largo plazo.

## Potencial Impacto Estratégico

La sostenibilidad como *performance* redefine las reglas de la competitividad y la valoración en el sector.

### • Para Desarrolladores y Constructoras:

La inversión en sostenibilidad ya no es un costo, sino una inversión en la calidad y el valor futuro del activo. Los proyectos certificados se venden o

arriendan más rápido y a un precio premium. Además, el acceso a "finanzas verdes" (créditos con tasas preferenciales para proyectos sostenibles) se convierte en una ventaja financiera clave.

● **Para el Sector de Avalúos:**

La sostenibilidad se convierte en una variable fundamental en la valoración de un inmueble. Un avaluador deberá ser capaz de cuantificar cómo una certificación EDGE o LEED impacta el valor presente y futuro de un activo, considerando los ahorros operativos y el menor riesgo. Los avalúos que no consideren estas variables quedarán obsoletos.

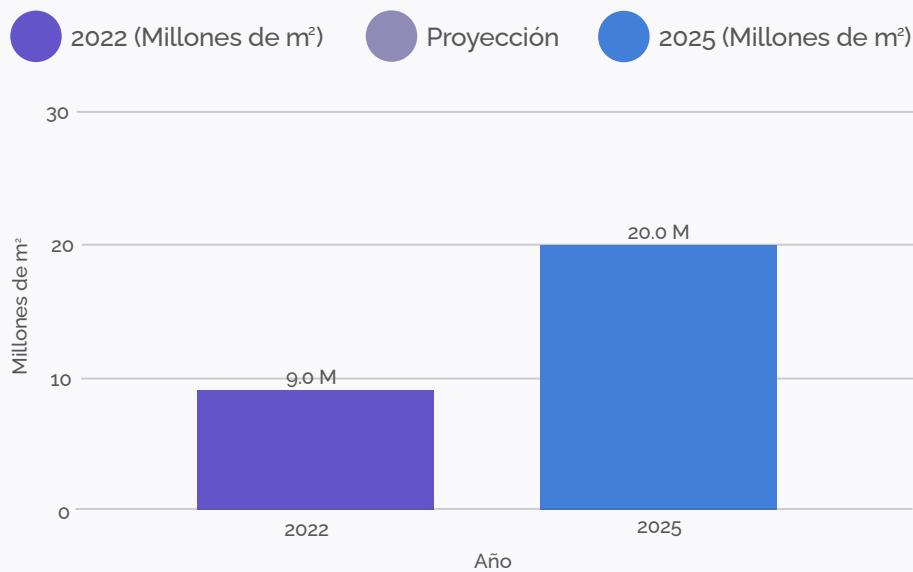
● **Para Arrendamiento, Corretaje y Propiedad Horizontal:**

La sostenibilidad es un poderoso argumento de venta, un diferenciador y un vector de transformación operativa. Un corredor que puede explicar y demostrar los beneficios de vivir en un edificio sostenible (ahorro, salud, confort) tendrá una ventaja sobre la competencia. En el mercado de arrendamiento, los edificios sostenibles atraen a inquilinos de mayor calidad y tienen tasas de vacancia más bajas y en Propiedad Horizontal, será altamente relevante, por ejemplo, la gestión especializada de residuos.

*En resumen, la sostenibilidad ha dejado el discurso para entrar en la hoja de cálculo. Es un indicador de desempeño que impacta la rentabilidad, el riesgo y la reputación. Para el gremio inmobiliario colombiano, abrazar la sostenibilidad como un estándar de performance no es solo una cuestión de responsabilidad, sino una estrategia inteligente para asegurar su competitividad y relevancia en el escenario global.*

### Crecimiento de Área Certificada en Construcción Sostenible en Colombia (2022 vs 2025)

Área certificada (millones de m<sup>2</sup>) aumenta significativamente



Fuente: Camacol & IFC (Marzo 2025)



### 3. Real Estate como Servicio y Experiencia (REaaS)

**Pregunta Clave:** ¿Está el sector inmobiliario preparado para dejar de vender metros cuadrados y empezar a vender experiencias y servicios?

## Descripción de la Tendencia

El concepto de Real Estate como Servicio (REaaS, por sus siglas en inglés) representa uno de los cambios de paradigma más profundos para el sector inmobiliario. En lugar del modelo transaccional tradicional (construir y vender un activo), el REaaS se basa en un modelo relacional y recurrente, donde el propietario del activo (desarrollador o inversionista) mantiene una relación a largo plazo con el usuario, ofreciéndole no solo el espacio físico, sino una capa de servicios, amenidades y experiencias que se monetizan a través de un modelo de suscripción o pago por uso. En esencia, el activo inmobiliario se convierte en una plataforma para la prestación de servicios.

Esta tendencia se inspira en la "economía de la suscripción" que ha transformado industrias como el software (SaaS), el entretenimiento (Netflix) y la movilidad (Uber). En el contexto inmobiliario, significa que el valor ya no reside únicamente en la propiedad del ladrillo, sino en la calidad de la experiencia del usuario y en la capacidad del operador para gestionar esa experiencia de manera eficiente y rentable. Modelos como el Coliving, el *Senior Living* y el *Multifamily* (Build-to-Rent) son las manifestaciones más claras del REaaS, pero sus principios se están extendiendo a todos los segmentos, incluyendo oficinas flexibles y espacios comerciales.

### Relevancia para Colombia

Reproduce el video y explora sus implicaciones para el sector inmobiliario colombiano.



## Ejemplos

Modelo REaaS	Descripción del Servicio	Ejemplo de aplicación en Colombia
<b>Coliving</b>	<p>El usuario paga una tarifa mensual que incluye no solo su habitación privada, sino también el acceso a zonas comunes de alta calidad, todos los servicios (agua, luz, internet), limpieza y una agenda de eventos comunitarios.</p>	<p>Un joven profesional en Bogotá paga una suscripción mensual que le da derecho a vivir en un edificio de Coliving, con la flexibilidad de cancelar su contrato con 30 días de preaviso y la posibilidad de socializar en eventos de networking organizados por el operador.</p>
<b>Senior Living</b>	<p>El residente paga una mensualidad que cubre su apartamento accesible, un plan de alimentación, servicios de asistencia médica básica, limpieza y acceso a un club social con actividades diseñadas para su bienestar físico y mental.</p>	<p>Un adulto mayor en Cartagena vive de forma independiente en su apartamento, pero tiene la tranquilidad de contar con un botón de pánico, servicio de enfermería 24/7 y un programa de actividades que lo mantiene activo y conectado socialmente.</p>
<b>Multifamily (BTR)</b>	<p>Un fondo de inversión es dueño de un edificio completo y contrata a una empresa operadora para gestionar los arriendos. La operadora se enfoca en la experiencia del inquilino (mantenimiento rápido, buena comunicación, amenidades de calidad) para maximizar la ocupación y la rentabilidad a largo plazo.</p>	<p>Una familia en Cali arrienda un apartamento en un edificio Multifamily y gestiona todo a través de una app: paga el arriendo, reserva la zona de BBQ y reporta una gotera, recibiendo una respuesta y solución en menos de 24 horas.</p>
<b>Oficinas Flexibles</b>	<p>Una empresa paga una membresía mensual que le da acceso a espacios de trabajo (escritorios, oficinas privadas, salas de reuniones) en diferentes ubicaciones, con todos los servicios incluidos y la flexibilidad de aumentar o disminuir el espacio según sus necesidades.</p>	<p>Una startup en Medellín evita un contrato de arriendo a largo plazo y opta por un servicio de oficina flexible, lo que le permite escalar su equipo sin preocuparse por la gestión del espacio de oficina.</p>

## Potencial Impacto Estratégico

El REaaS representa una reconfiguración fundamental del modelo de negocio inmobiliario, con implicaciones para toda la cadena de valor.

- **Para Desarrolladores:**

El cambio es de un negocio de ingresos puntuales (venta) a uno de ingresos recurrentes (renta y servicios). Esto requiere una planificación financiera diferente (flujos de caja a largo plazo) y un enfoque en la durabilidad y la eficiencia operativa del activo. El éxito no se mide en la velocidad de las ventas, sino en la tasa de ocupación y la satisfacción del cliente a lo largo del tiempo.

- **Para Arrendamiento, Corretaje y Propiedad Horizontal:**

Las inmobiliarias tradicionales de arrendamiento deben evolucionar para convertirse en operadoras de servicios de hospitalidad. Su rol ya no es solo encontrar un inquilino, sino gestionar activamente la experiencia de ese inquilino para asegurar su retención. Los corredores pueden encontrar nuevas oportunidades en la comercialización de estos productos por suscripción.

- **Para el Sector de Avalúos:**

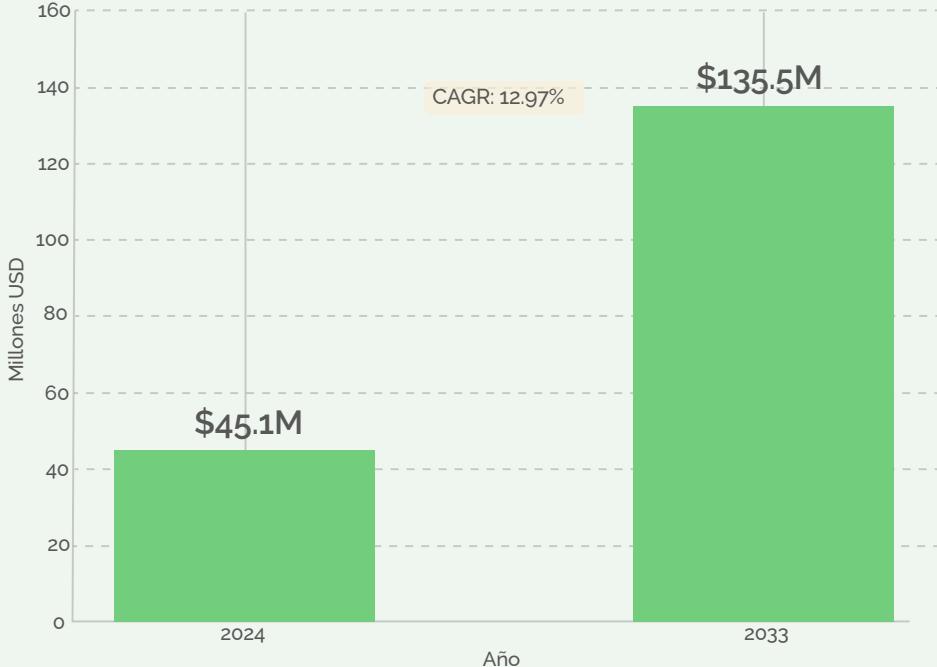
La valoración de un activo REaaS es más parecida a la valoración de una empresa que a la de un inmueble tradicional. El avaluador debe analizar los flujos de caja operativos, la tasa de ocupación, el costo de adquisición de cliente, el valor de vida del cliente (LTV) y la calidad de la operación. El valor del activo está intrínsecamente ligado al desempeño de su operación como servicio.

*En conclusión, el Real Estate como Servicio no es una moda, sino la respuesta del sector a una economía y una sociedad que valoran cada vez más la flexibilidad, la conveniencia y la experiencia. Las empresas que logren hacer la transición de ser proveedores de espacios a ser proveedores de experiencias serán las que lideren el mercado inmobiliario del futuro.*



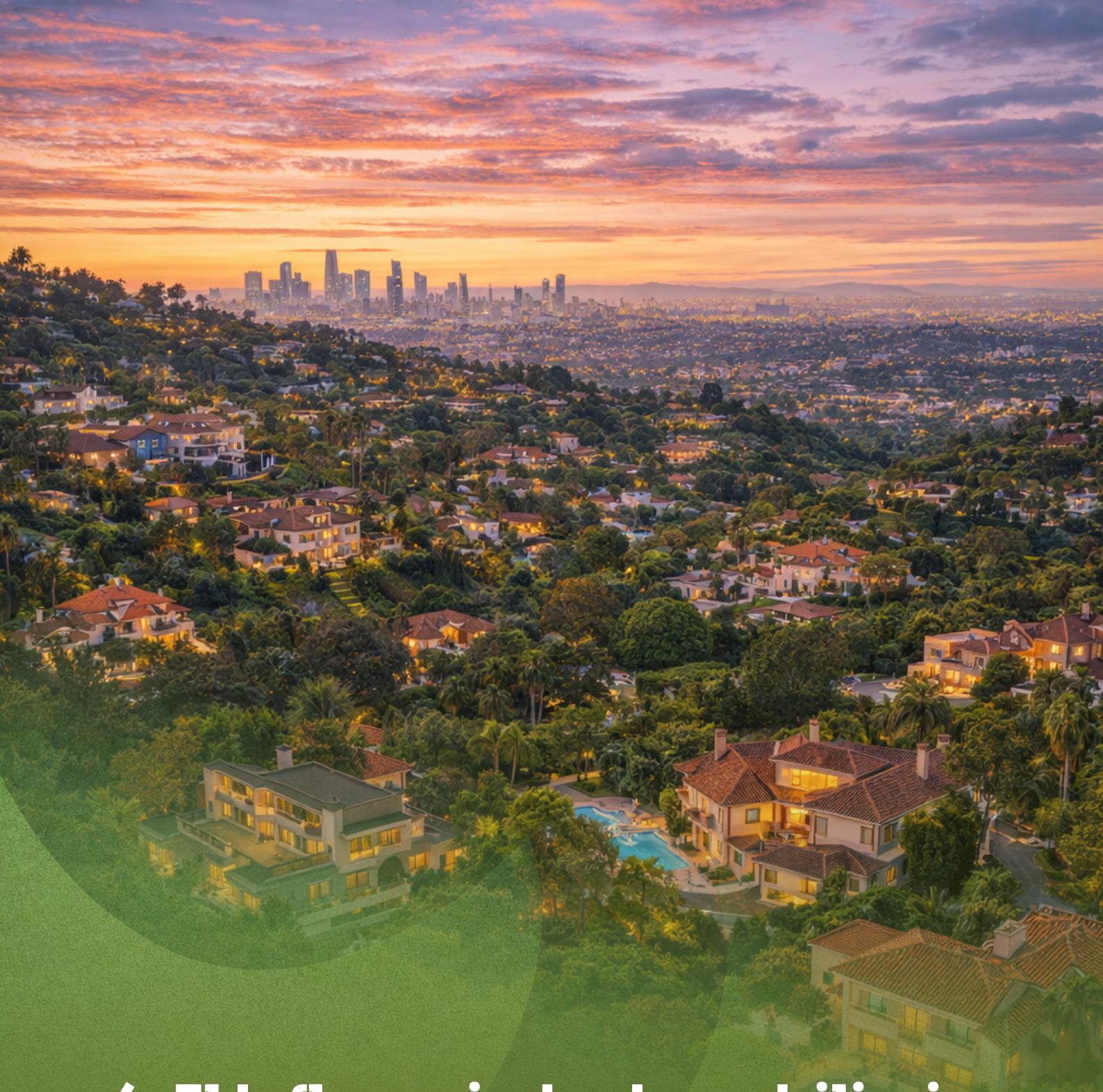
## Mercado Real Estate como Servicio (REaaS) Datos Verificados

Mercado Coliving en Colombia  
(Fuente: Deep Market Insights)



Mercado Coworking en Latinoamérica  
(Fuente: Mordor Intelligence)





## 4. El Influenciador Inmobiliario:

### Comunicación como Diferencial Estratégico

**Pregunta Clave:** En un mercado saturado de información, ¿Cómo se están convirtiendo los profesionales inmobiliarios en marcas personales influyentes para capturar la confianza y los negocios?



## Descripción de la Tendencia

La figura del "influenciador inmobiliario" representa la evolución del marketing y la comunicación en el sector. Esta tendencia va más allá de la simple publicidad en redes sociales; se trata de profesionales (corredores, desarrolladores, gerentes) que construyen una marca personal sólida y se posicionan como expertos y líderes de opinión en su nicho de mercado. Utilizan plataformas como Instagram, TikTok, YouTube y LinkedIn no solo para mostrar propiedades, sino para educar a su audiencia, compartir análisis de mercado, ofrecer consejos y, en última instancia, construir una relación de confianza que se traduce en negocios.

El influenciador inmobiliario entiende que, en la era digital, la atención es el activo más valioso. En lugar de interrumpir a los clientes potenciales con publicidad tradicional, los atraen con contenido de valor que resuelve sus problemas y responde a sus preguntas. Esta estrategia de inbound marketing crea un embudo de ventas donde los clientes no son perseguidos, sino que llegan por su propia voluntad, ya pre-calificados por la confianza que han depositado en la marca personal del profesional. El diferencial no es la cartera de propiedades, sino la autoridad y la credibilidad construidas a través de la comunicación estratégica.

## Relevancia para Colombia

Reproduce el video y explora sus implicaciones para el sector inmobiliario colombiano.



Estrategia de Influencia	Plataforma Principal	Contenido Clave y Tácticas	Impacto en el Negocio
El Educador Experto	YouTube / Blog	Videos largos o artículos que explican en profundidad temas como "Cómo comprar tu primera vivienda", "Análisis del mercado inmobiliario de Bogotá para 2026" o "Errores a evitar al invertir en propiedades sobre planos".	Genera leads de alta calidad de personas que ya han sido educadas sobre el proceso y confían en el experto. Posiciona al profesional como una autoridad en el sector.
El Storyteller Visual	Instagram / TikTok	Reels y videos cortos que muestran el estilo de vida asociado a una propiedad, tours de propiedades de lujo, o el proceso de transformación de una remodelación (antes y después).	Captura la atención de una audiencia más joven y visual. Crea una conexión emocional con las propiedades y el agente. Altamente efectivo para construir marca y generar viralidad.

<b>El Conector de Negocios</b>	<b>LinkedIn</b>	Publicaciones sobre tendencias del mercado, análisis de inversiones, noticias del sector y participación en debates con otros profesionales.	Posiciona al profesional como un líder de opinión dentro de la industria. Ideal para el segmento B2B (ej. captar inversionistas, desarrolladores o clientes corporativos).
<b>El Hiperlocalista</b>	<b>Grupos de Facebook / WhatsApp</b>	Contenido enfocado en un barrio o una comunidad específica: "Las 3 mejores oportunidades de inversión en Chapinero Alto", "Reporte de seguridad de Cedritos".	Genera una reputación de experto indiscutible en un nicho geográfico. Atrae a clientes que buscan un conocimiento profundo y específico de la zona donde quieren vivir o invertir.

## Potencial Impacto Estratégico

La comunicación como diferencial estratégico cambia las reglas de la captación de clientes y la construcción de marca en el sector.

- **Para Desarrolladores:**

La marca del proyecto se ve enormemente beneficiada por la marca personal de sus líderes. Un desarrollador que comunica de forma transparente la visión y el progreso de sus proyectos genera confianza y acelera las ventas. Además, pueden colaborar con influenciadores inmobiliarios para ampliar el alcance de sus lanzamientos.

- **Para Arrendamiento, Corretaje y Propiedad Horizontal:**

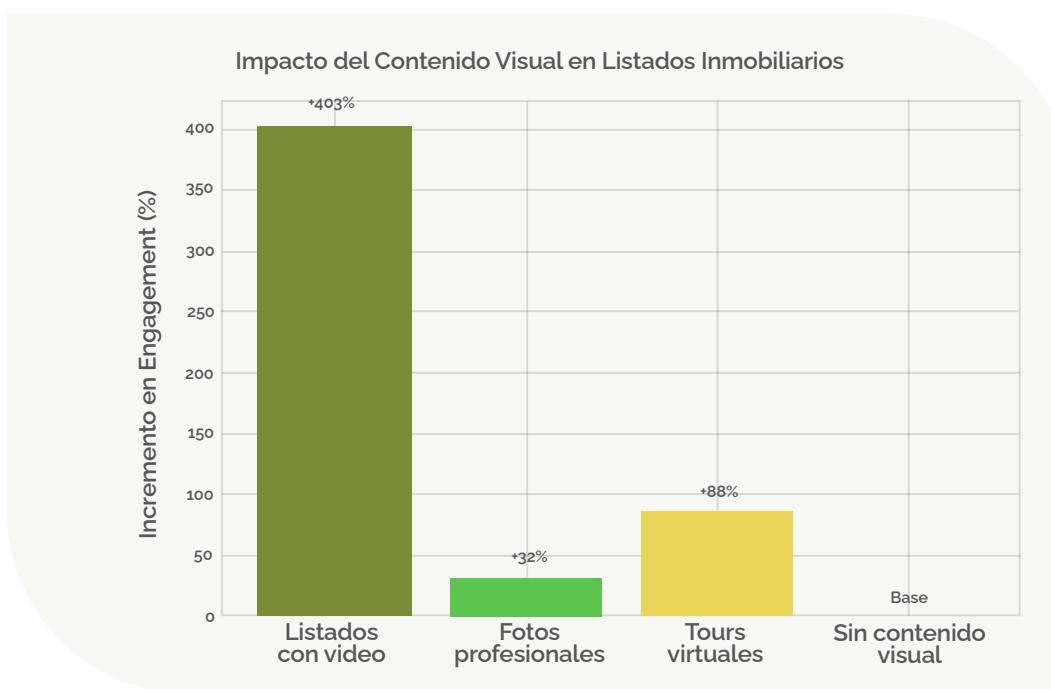
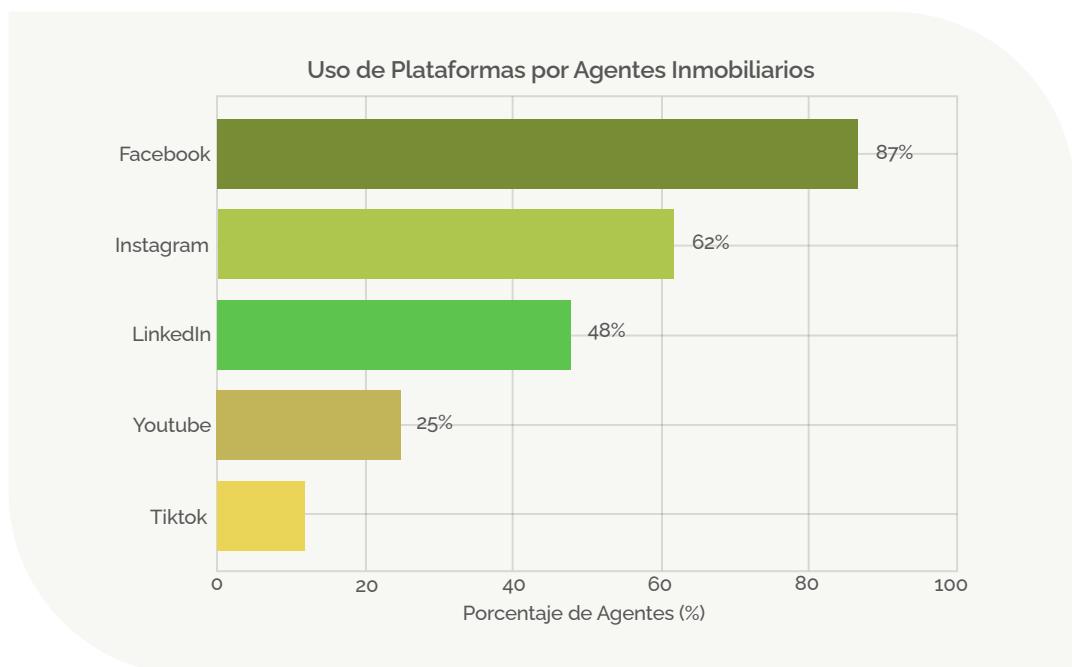
La marca personal es el principal activo de un corredor, por ejemplo. En un mercado donde las propiedades están en múltiples portales, el cliente no elige la propiedad, elige al corredor en quien confía. Las inmobiliarias deben fomentar y apoyar a sus agentes para que desarrollem sus propias marcas personales bajo el paraguas de la empresa.

- **Para el Sector de Avalúos:**

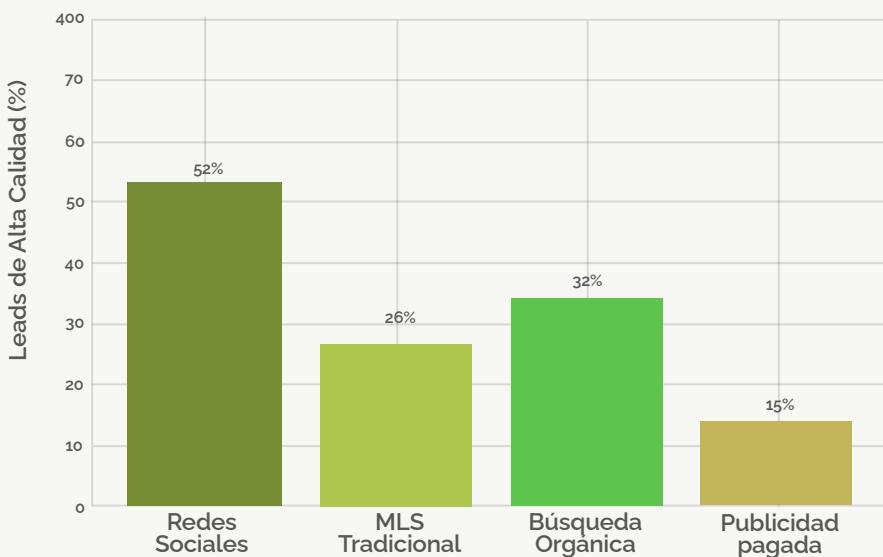
Aunque menos directo, un avaluador que comparte contenido de valor sobre cómo se determina el valor de una propiedad o sobre las tendencias que afectan la valorización puede posicionarse como un experto de referencia, atrayendo a clientes que buscan un servicio de alta calidad y bien fundamentado.

*En conclusión, la figura del influenciador inmobiliario no es una moda pasajera, sino la manifestación de un cambio fundamental en la comunicación. En el siglo XXI, toda empresa inmobiliaria es una empresa de medios, y todo profesional inmobiliario tiene el potencial de ser una marca influyente. Aquellos que entiendan y ejecuten una estrategia de comunicación basada en la autenticidad, el valor y la construcción de confianza serán los que ganen la atención y los negocios en el competitivo mercado actual.*

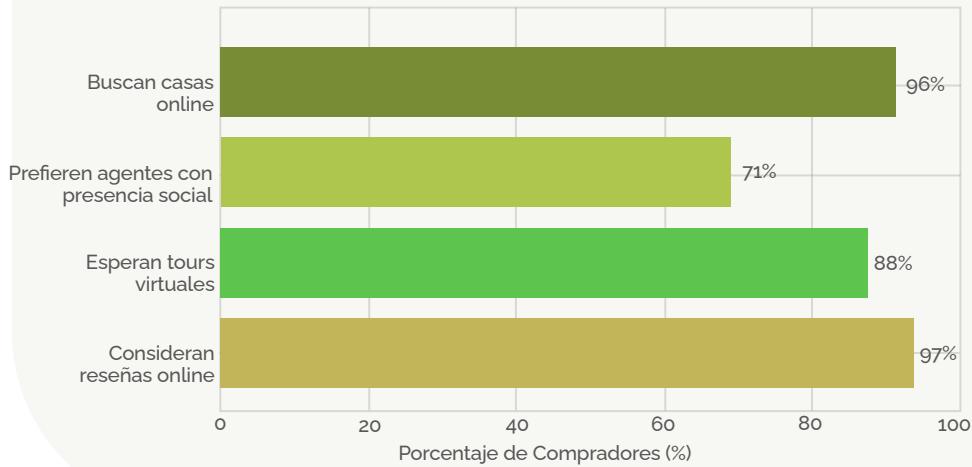
## **El influenciador Inmobiliario:** Comunicación como Diferencial Estratégico



## Calidad de Leads por Fuente de Marketing



## Comportamiento del Comprador de Vivienda Digital



Fuentes: National Association of Realtors (NAR) 2024, REsimpli 2025, Statista 2024  
Tendencia; El Influenciador Inmobiliario - Comunicación como Diferencial Estratégico



## 5. Proyectos Inmobiliarios Temáticos

**Pregunta Clave:** ¿Es posible diferenciarse en un mercado de commodities inmobiliarios a través de la creación de conceptos temáticos que definan la experiencia del residente?

## Descripción de la Tendencia

La "tematización" del producto inmobiliario es una estrategia de diferenciación que busca ir más allá de las características funcionales de una propiedad para crear una experiencia de vida coherente y única en torno a un concepto o tema central. En lugar de ofrecer simplemente un "edificio con amenidades", la tematización propone un "estilo de vida curado". Este tema central impregna todos los aspectos del proyecto, desde el diseño arquitectónico y la selección de materiales, hasta los servicios ofrecidos y la programación de la comunidad. El objetivo es atraer a un nicho de mercado específico que se identifique profundamente con el tema propuesto, creando un sentido de pertenencia y una conexión emocional que trasciende el ladrillo y el cemento.

Esta tendencia es la evolución natural del marketing de experiencias aplicado al sector inmobiliario. Si los hoteles pueden ser "hoteles boutique de diseño" o "hoteles de bienestar", ¿Por qué los edificios residenciales no pueden ser "edificios para amantes del arte" o "edificios para deportistas"? La tematización convierte al edificio en una marca con una personalidad clara, lo que le permite destacarse en un mercado a menudo saturado de productos genéricos y competir en valor y experiencia, no solo en precio y ubicación.

### Relevancia para Colombia

Reproduce el video y explora sus implicaciones para el sector inmobiliario colombiano.



## Potencial Impacto Estratégico

La tematización es una estrategia de marketing y de producto que puede generar un valor desproporcionado si se ejecuta de forma auténtica y coherente.

- **Para Desarrolladores y Constructoras:**

Permite escapar de la competencia directa por precio y ubicación. Un proyecto temático bien ejecutado crea su propio nicho y puede comandar precios más altos. Facilita un marketing mucho más enfocado y efectivo, ya que se dirige a una audiencia con intereses claros. La tematización convierte al proyecto en un destino en sí mismo.

- **Para el Sector de Corretaje y Arrendamiento:**

Vender o arrendar una propiedad temática debería tender a ser más fácil porque la propuesta de valor es mucho más clara y atractiva para el público objetivo. Un corredor puede especializarse en "propiedades para deportistas" o "residencias para artistas", convirtiéndose en el experto de referencia en ese nicho.

- **Para el Sector de Avalúos:**

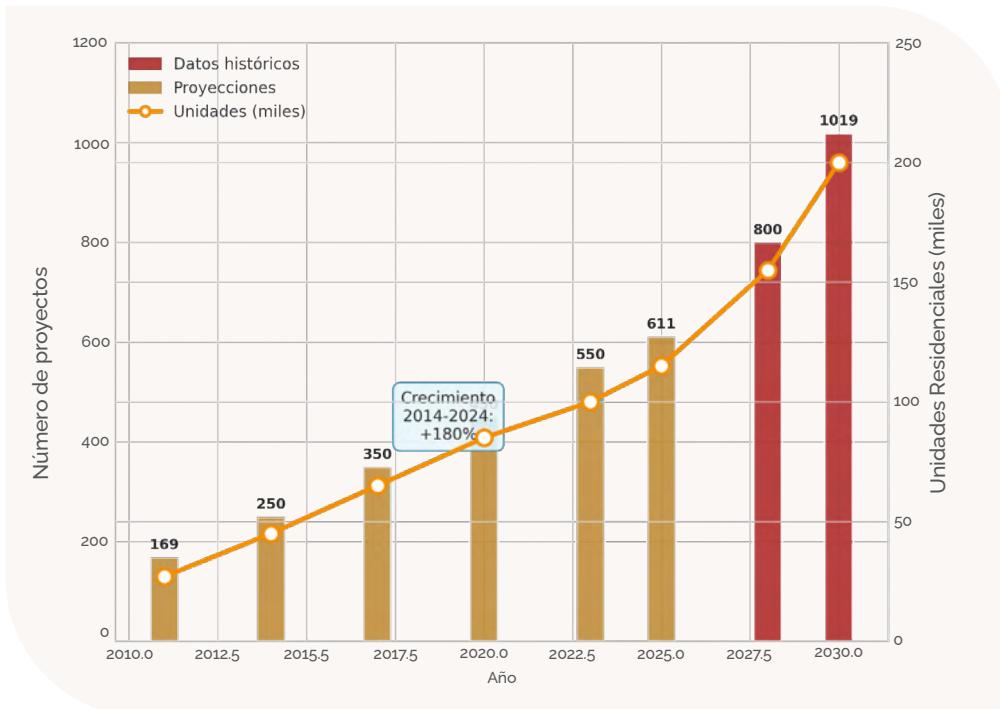
La valoración de un proyecto temático es un desafío interesante. El avaluador debe ser capaz de cuantificar el valor intangible de la "experiencia" y el "concepto". Esto podría hacerse analizando los precios premium que pagan los nichos de mercado, la velocidad de absorción del proyecto en comparación con los genéricos, o la rentabilidad adicional generada por los servicios temáticos.

*En un futuro donde la IA puede optimizar el diseño funcional de cualquier edificio, la creatividad humana y la capacidad de crear una narrativa y una experiencia emocional serán el verdadero diferenciador. La tematización del producto inmobiliario es el campo de juego donde esa creatividad puede brillar, transformando simples edificios en comunidades vibrantes y deseables con una identidad propia.*

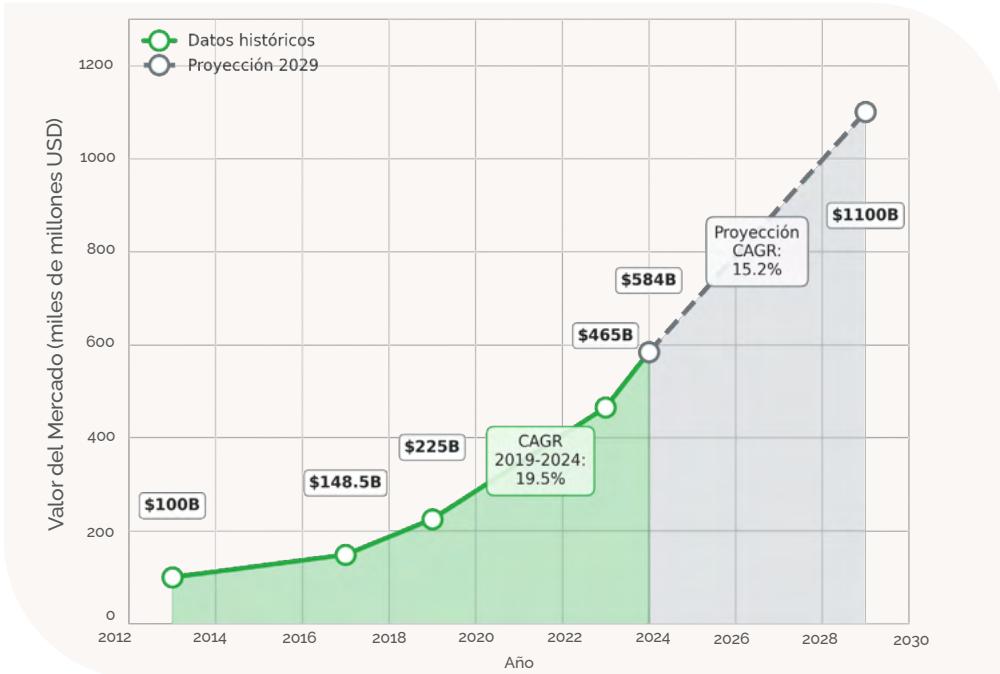


## Tematización del Producto Inmobiliario: Tendencia Global Branded Residences y Wellness Real Estate

Crecimiento del Mercado de Branded Residences  
(Fuente: Knight Frank, Savills, BrandedResi)



Mercado Global de Wellness Real Estate  
(Fuente: Global Wellness Institute, 2025)



### Datos clave de la tematización inmobiliaria

- Premium de precio: ~30% sobre propiedades de tematizadas
- Marcas hoteleras dominan: 79% del mercado
- Ciudades líderes: Dubai (140 proyectos), south florida
- Wellness real estate: 3.3% de construcción global
- Regiones de mayor crecimiento: LATAM (24%), MENA (22.6%)

# **Segunda parte**

## (Tecnologías)



## 6. Encarecimiento de Plataformas y Verticalización del SaaS Inmobiliario

**Pregunta Clave:** ¿Cómo impacta la especialización y el encarecimiento del software en la rentabilidad y competitividad del sector inmobiliario?



## Descripción de la Tendencia

La industria del software como servicio (SaaS) está experimentando una transformación estructural: el paso de las soluciones horizontales (genéricas, aplicables a cualquier industria) a las verticales (altamente especializadas para un sector específico). El sector inmobiliario no es ajeno a esta evolución; de hecho, es uno de sus epicentros. La verticalización del SaaS inmobiliario implica el desarrollo de plataformas diseñadas exclusivamente para resolver los problemas y optimizar los procesos de la cadena de valor de la propiedad raíz, desde la gestión de obra y la compra de materiales hasta el corretaje, la administración de arriendos y la gestión de activos.

Esta especialización conlleva un encarecimiento de las plataformas. A diferencia de un CRM o un software de gestión de proyectos genérico, una solución vertical para el sector inmobiliario integra funcionalidades nativas como la gestión de unidades, el seguimiento de comisiones de corretaje, la integración con portales inmobiliarios o el cálculo de rentabilidades por metro cuadrado. Este nivel de personalización y adecuación al lenguaje y las métricas del sector justifica un precio premium. Las empresas de SaaS vertical no compiten por precio, sino por valor, prometiendo un retorno de inversión (ROI) significativamente mayor a través de la eficiencia operativa, la reducción de errores y la generación de datos específicos para la toma de decisiones estratégicas.

El mercado global de SaaS vertical, valuado en más de 94 mil millones de dólares en 2025, muestra un crecimiento anual compuesto (CAGR) superior al 16%, lo que evidencia la fuerte demanda por soluciones especializadas. Para el sector inmobiliario, esto significa que la tecnología deja de ser un gasto genérico de TI para convertirse en una inversión estratégica en el core del negocio.

## Relevancia para Colombia

Reproduce el video y explora sus implicaciones para el sector inmobiliario colombiano.



## Ejemplos

Plataforma Vertical	Foco de Negocio	Propuesta de Valor	Impacto en el Ecosistema
CRM Inmobiliarios Verticales	Corretaje y Ventas	Gestionan el ciclo de vida del cliente potencial (lead), desde la captación hasta el cierre, con métricas específicas del sector (ej. costo por lead, tasa de conversión por proyecto)	Permite a los equipos de ventas ser más efectivos, medir el ROI de sus campañas de marketing y tomar decisiones basadas en datos.
Software de Gestión de Arriendos	Administración de inmuebles	Plataformas que automatizan el cobro de cánones, la gestión de contratos, el mantenimiento y la comunicación con los inquilinos	Profesionaliza el mercado de arrendamiento, permitiendo a las inmobiliarias gestionar carteras más grandes con mayor eficiencia y ofrecer un mejor servicio

Wahhu, EdificApp / Lify	Eficiencia Operativa y Cadena de Valor	Digitalización de procesos críticos: gestión de obra, postventa y cadena de suministro. Centralizan comunicación, transparentan licitaciones y optimizan la entrega de proyectos	Reducción de ineficiencias operativas, mejoran la rentabilidad de proyectos y fortalecen la reputación de constructoras en un mercado competitivo
Palomma	Automatización Comercial y Financiera con IA	Empleados de IA que atienden clientes 24/7, automatizan ventas por WhatsApp y llamadas, y gestionan recaudos y pagos. Respuestas en menos de 10 segundos con duplicación de conversión de ventas	Busca transformar la atención al cliente y cierra la brecha de respuesta inmediata, un factor crítico en la conversión de prospectos en un mercado donde la velocidad de respuesta define el éxito comercial
TestFit + Autodesk Forma	Automatización de la Viabilidad Financiera	IA para generar y evaluar miles de configuraciones de edificios en tiempo real, optimizando simultáneamente variables normativas, financieras y geométricas. Permite resolver la ecuación de rentabilidad ("pencil the deal") en minutos, mitigando el riesgo de inversión antes del diseño detallado	Mitigación de Riesgo: Permite filtrar rápidamente la relación 20:1 de proyectos estudiados vs. construidos

## Potencial Impacto Estratégico

La verticalización del SaaS inmobiliario "empuja" a los líderes del sector a pensar como empresas de tecnología. La estrategia ya no puede limitarse a la tradicional construcción, venta y administración de activos físicos. El verdadero activo a largo plazo son los datos generados por la operación, y las plataformas verticales son el motor para capturar y analizar esos datos.

### ● Para Desarrolladores:

El cambio es de un negocio de ingresos puntuales (venta) a uno de ingresos recurrentes (renta y servicios). Esto requiere una planificación financiera diferente (flujos de caja a largo plazo) y un enfoque en la durabilidad y la eficiencia operativa del activo. El éxito no se mide en la velocidad de las ventas, sino en la tasa de ocupación y la satisfacción del cliente a lo largo del tiempo.

- **Para Arrendamiento, Corretaje y Propiedad Horizontal:**

La competitividad dependerá de la eficiencia operativa que estas plataformas habilitan. Una inmobiliaria que puede gestionar el doble de propiedades con el mismo personal gracias a la automatización, o cuyo equipo de ventas cierra más negocios gracias a un CRM especializado, tendrá una ventaja insuperable. El enfoque se desplaza de la simple intermediación a la gestión optimizada de activos y clientes.

*En definitiva, el encarecimiento de las plataformas es una consecuencia natural de su especialización. La pregunta estratégica para cada empresa no es si puede permitirse estas herramientas, sino si puede permitirse no tenerlas en un mercado donde la eficiencia, los datos y la experiencia del cliente son los nuevos pilares de la rentabilidad.*

## Crecimiento del Mercado SaaS en Colombia (2025-2030)

CAGR: 20.13% - Verticalización hacia soluciones especializadas



Fuente: Statista Market Insights (Junio 2025)



## 7. Interoperabilidad Inmobiliaria: Trabajo Conectado

**Pregunta Clave:** ¿Qué sucede cuando los sistemas y datos del sector inmobiliario empiezan a hablar entre sí de forma automática y estandarizada?

## Descripción de la Tendencia

La "APIficación" del trabajo inmobiliario se refiere a la creciente adopción de Interfaces de Programación de Aplicaciones (APIs, por sus siglas en inglés) como el tejido conectivo que une las distintas plataformas, sistemas y fuentes de datos del ecosistema inmobiliario. Una API es, en esencia, un conjunto de reglas y herramientas que permite que diferentes aplicaciones de software se comuniquen entre sí. En lugar de tener sistemas aislados (un CRM para ventas, un software para gestión de arriendos, un programa de contabilidad), la APIficación permite que estos sistemas intercambien información de forma fluida y automática. Este fenómeno está transformando los flujos de trabajo, eliminando la entrada manual de datos, reduciendo errores y creando nuevas posibilidades de servicio y análisis.

Esta tendencia es la evolución natural de la digitalización. No basta con tener software; el verdadero poder se desbloquea cuando el software se conecta. Por ejemplo, cuando un corredor cierra una venta en el CRM, una API puede notificar automáticamente al sistema contable para generar la factura de comisión, al software de gestión de proyectos para iniciar el proceso de entrega y al sistema de marketing para actualizar el inventario disponible en el portal web. Todo esto, sin intervención humana. La APIficación es el motor de la automatización y la eficiencia a gran escala, sentando las bases para operaciones inmobiliarias más inteligentes y ágiles.

### Relevancia para Colombia

Reproduce el video y explora sus implicaciones para el sector inmobiliario colombiano.



## Ejemplos

Flujo de Trabajo	Antes de la APIficación	Después de la APIficación
Publicación de Inmuebles	Un corredor debe entrar manualmente a FincaRaíz, MetroCuadrado y otros portales para crear y actualizar cada anuncio.	El corredor actualiza la información en su CRM una sola vez, y una API distribuye automáticamente los cambios a todos los portales conectados.
Calificación de Arrendatarios	El inquilino debe entregar fotocopias de documentos, y la inmobiliaria debe verificar manualmente su historial crediticio y referencias.	El inquilino llena un formulario en línea, y una API conecta con centrales de riesgo y sistemas de validación de identidad para dar una pre-aprobación en minutos.
Gestión de Mantenimiento	Un inquilino reporta un daño por teléfono. La inmobiliaria debe contactar manualmente a un proveedor, coordinar la visita y luego gestionar el pago.	El inquilino reporta el daño a través de una app. Una API crea una orden de trabajo en el sistema del proveedor, quien acepta, realiza el trabajo y factura digitalmente.
Análisis de Mercado para Avalúos	Un avaluador debe recopilar manualmente datos de diferentes fuentes (portales, catastro, transacciones pasadas) para encontrar comparables.	Una plataforma de avalúos utiliza APIs para agregar datos en tiempo real de múltiples fuentes, presentando al avaluador un listado de comparables relevantes y ajustados automáticamente.

## Potencial Impacto Estratégico

La APIficación es la infraestructura invisible sobre la cual se construirán los modelos de negocio inmobiliario del futuro. Su impacto es transversal y profundo.

### • Para Desarrolladores y Constructoras:

La integración vía API de sus sistemas de gestión de proyectos (ERP) con los de sus proveedores y contratistas puede optimizar toda la cadena de suministro, mejorando los tiempos de entrega y el control de costos. La conexión con los CRMs de ventas asegura que el equipo comercial siempre tenga información actualizada sobre la disponibilidad y los precios.

- **Para Arrendamiento, Corretaje y Propiedad Horizontal:**

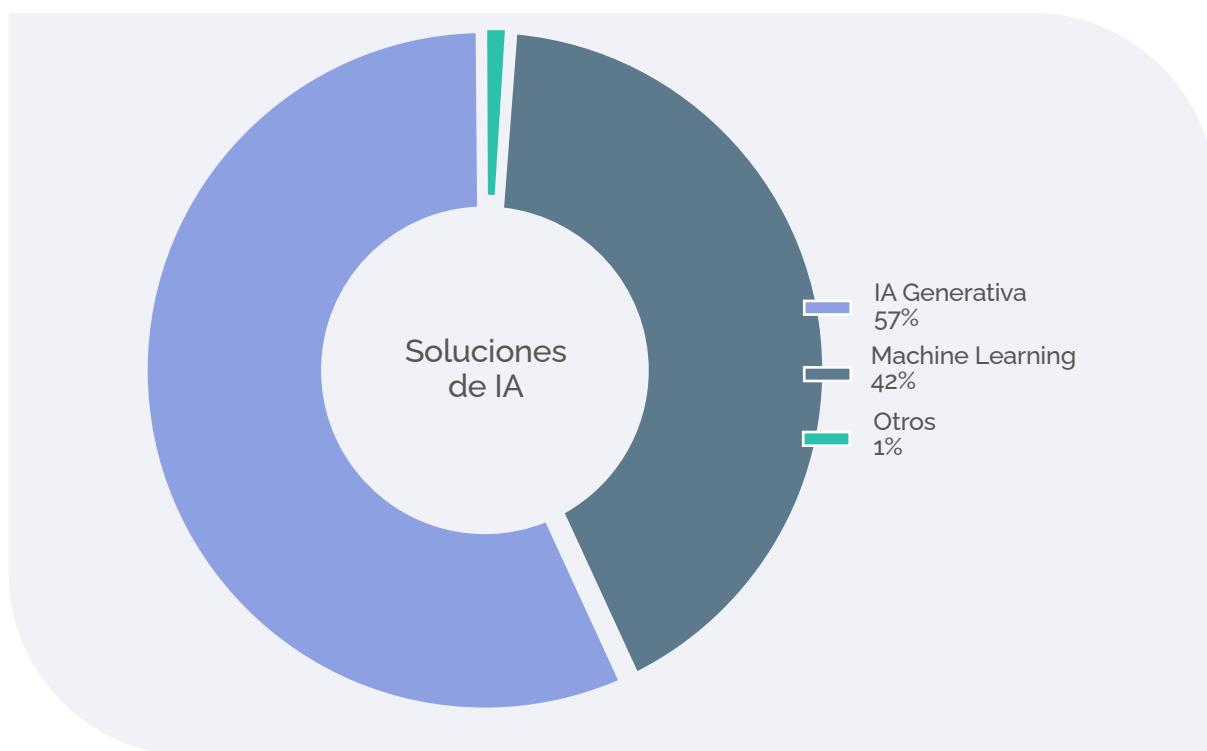
La eficiencia operativa se dispara. Las inmobiliarias pueden manejar un volumen mucho mayor de transacciones y propiedades con el mismo personal. El valor del corredor se desplaza de la gestión de información a la asesoría estratégica, ya que las tareas repetitivas son automatizadas. La APIficación también permite la creación de nuevos servicios, como plataformas que consolidan la oferta de múltiples inmobiliarias en un solo lugar.

- **Para el Sector de Avalúos:**

La calidad y la velocidad de los avalúos aumentan gracias al acceso a datos más ricos y en tiempo real. Esto permite a los avaluadores dedicar más tiempo al análisis cualitativo y a la justificación de sus valoraciones, en lugar de a la recolección manual de datos.

*En definitiva, la APIficación no es una tendencia tecnológica para especialistas, sino una transformación fundamental del negocio. Las empresas que construyan o adopten plataformas con APIs abiertas y bien documentadas estarán mejor posicionadas para colaborar, innovar y escalar. Aquellas que permanezcan en sistemas cerrados y aislados corren el riesgo de convertirse en islas desconectadas en un océano de información interconectada.*

### Tipos de soluciones de IA implementadas en Colombia



Fuente: SAP/Edelman - IA en el Mundo Corporativo, Colombia 2024



## 8. Omnipresencialidad de la IA: Más Allá de la Tendencia

**Pregunta Clave:** Cuando la inteligencia artificial deja de ser una novedad y se vuelve omnipresente, ¿Cómo cambia fundamentalmente la operación y la estrategia del negocio inmobiliario?

## Descripción de la Tendencia

La inteligencia artificial (IA) ha superado la fase de ser una simple "tendencia" para convertirse en una capa fundamental que permea casi todos los aspectos del negocio inmobiliario (y muchos otros). Su omnipresencia significa que la IA ya no es una herramienta aislada para tareas específicas, sino un motor de inteligencia que opera de forma continua en el fondo de los procesos, desde la captación de clientes y la gestión de activos hasta la toma de decisiones estratégicas. Esta transición de la IA como "novedad" a la IA como "utilidad" (similar a la electricidad o internet) está redefiniendo las competencias necesarias para operar en el sector y está creando una brecha entre las empresas que la adoptan de forma integral y las que no.

La omnipresencialidad de la IA se manifiesta de múltiples formas: chatbots que atienden a clientes 24/7, sistemas de recomendación que sugieren propiedades a los compradores basándose en su comportamiento de navegación, algoritmos que optimizan el precio de los arriendos en tiempo real según la demanda, y modelos predictivos que identifican las zonas con mayor potencial de valorización. La IA generativa, por su parte, está automatizando la creación de descripciones de propiedades, correos electrónicos de seguimiento y hasta contenido para redes sociales. La clave de esta tendencia no es la existencia de estas herramientas, sino su integración y su capacidad para aprender y mejorar con el tiempo, creando un ciclo de inteligencia que potencia el negocio de forma exponencial.

### Relevancia para Colombia

Reproduce el video y explora sus implicaciones para el sector inmobiliario colombiano.



## Ejemplos

Aplicación de IA	Descripción del Caso de Uso	Impacto en el Negocio Inmobiliario
<b>Agentes de IA Conversacional</b>	Chatbots y asistentes virtuales en los sitios web de las inmobiliarias que califican a los leads, agendan visitas y responden preguntas frecuentes 24/7.	Libera al equipo de ventas de las tareas iniciales y repetitivas, permitiéndoles concentrarse en los clientes con mayor potencial. Mejora la experiencia del cliente al ofrecer respuestas instantáneas.
<b>Optimización Dinámica de Precios</b>	Algoritmos que analizan la demanda, la oferta, la estacionalidad y eventos locales para sugerir el precio óptimo para un arriendo de corta estancia (tipo Airbnb) o incluso para ajustar el precio de venta de un proyecto en desarrollo.	Maximiza los ingresos del propietario o desarrollador, asegurando que el precio siempre esté alineado con las condiciones del mercado en tiempo real.
<b>Análisis Predictivo de Inversión</b>	Modelos de IA que analizan cientos de variables (demográficas, económicas, de infraestructura, etc.) para predecir qué barrios o ciudades tendrán la mayor valorización en el futuro.	Permite a los desarrolladores e inversionistas tomar decisiones de adquisición de tierras y desarrollo de proyectos con un respaldo de datos mucho más robusto, reduciendo el riesgo.
<b>Generación de Contenido Automatizado</b>	Herramientas de IA generativa que escriben descripciones atractivas y optimizadas para SEO para los listados de propiedades, o que crean campañas de email marketing personalizadas para diferentes segmentos de clientes.	Ahorra cientos de horas de trabajo al equipo de marketing y mejora la efectividad de la comunicación al personalizarla a gran escala.

## Potencial Impacto Estratégico

La omnipresencialidad de la IA no es una simple mejora de la eficiencia; es un cambio de paradigma que redefine la ventaja competitiva.

- **Para Desarrolladores y Constructoras:**

La IA puede optimizar desde el diseño (como se vio en la tendencia 2) hasta la planificación de la obra y la gestión de la cadena de suministro. Las empresas que integren la IA en su núcleo operativo podrán construir más rápido, a menor costo y con un producto mejor alineado a la demanda del mercado.

- **Para Arrendamiento, Corretaje y Propiedad Horizontal:**

La IA automatizará buena parte del trabajo administrativo, pero potenciará el rol del asesor. El corredor exitoso del futuro será aquel que sepa utilizar las herramientas de IA para entender mejor a su cliente, encontrar la propiedad perfecta y negociar de forma más efectiva. La IA no reemplazará al corredor, pero el corredor que usa IA reemplazará al que no la usa.

- **Para el Sector de Avalúos:**

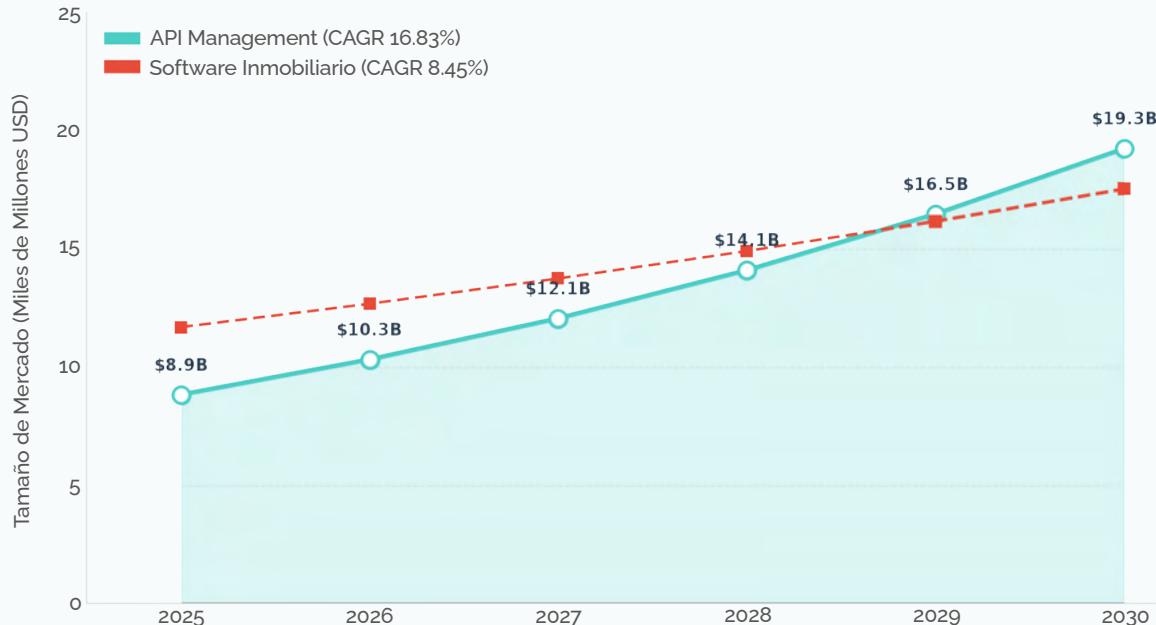
La IA se convierte en una herramienta que potencia el ejercicio y la velocidad de la valoración. Los modelos predictivos y el análisis de grandes volúmenes de información, así como la IA Generativa, permitirán avalúos más precisos y dinámicos. El rol del avaluador evolucionará hacia la supervisión, validación y ajuste de los modelos, aportando el contexto y el juicio que la máquina no posee.

*En conclusión, la IA ya no es una opción. Las empresas inmobiliarias deben pensar en sí mismas como empresas de datos, donde la IA es el motor que convierte esos datos en decisiones inteligentes, experiencias de cliente superiores y, en última instancia, mayor rentabilidad. La estrategia ya no es "adoptar IA", sino construir un negocio "impulsado por IA" desde su núcleo.*



## Crecimiento del Mercado de Gestión de APIs (2025 - 2030)

La APIfication impulsa la integración en el sector inmobiliario





## 9. Artificialización del Diseño y la estrategia: Diseño para la IA e IA para el Diseño

**Pregunta Clave:** ¿Está la inteligencia artificial redefiniendo la creatividad y la eficiencia en la concepción de proyectos inmobiliarios, al tiempo que facilita y acelera sus procesos comerciales?

## Descripción de la Tendencia

La inteligencia artificial (IA) generativa ha trascendido el ámbito de la creación de textos e imágenes para irrumpir con fuerza en una de las fases más críticas y creativas del desarrollo inmobiliario: el diseño arquitectónico. La "artificialización del diseño" se refiere al uso de plataformas de IA que pueden generar, analizar y optimizar diseños de proyectos inmobiliarios en cuestión de minutos, una tarea que tradicionalmente tomaba meses de trabajo a equipos de arquitectos y diseñadores. Estas herramientas no reemplazan la creatividad humana, sino que la aumentan, permitiendo a los profesionales explorar un abanico de posibilidades mucho más amplio y tomar decisiones de viabilidad en etapas muy tempranas del proyecto.

Plataformas como **Architechtures**, **TestFit** o **ArkDesign.AI** funcionan como un "copiloto" para el arquitecto y el desarrollador. A partir de una serie de parámetros iniciales (dimensiones del lote, normativa urbanística local, tipología de edificio deseada, número de unidades, etc.), estos sistemas pueden generar cientos de opciones de diseño esquemático, incluyendo planos de planta optimizados, distribuciones de unidades, cálculos de áreas vendibles y estimaciones de costos de construcción. La IA se encarga del trabajo pesado y repetitivo de la iteración, liberando al arquitecto para que se concentre en la visión conceptual, la calidad del espacio y la propuesta de valor del proyecto.

### Relevancia para Colombia

Reproduce el video y explora sus implicaciones para el sector inmobiliario colombiano.



## Ejemplos

Plataforma de IA	Funcionalidad Clave	Aplicación Estratégica en Colombia
TestFit / Architectures	Generación de Estudios de Viabilidad	Un desarrollador en Bogotá puede analizar un lote en minutos, obteniendo un reporte con el número máximo de apartamentos de 2 y 3 alcobas que puede construir bajo la normativa local, junto con un costo estimado.
ArkDesign.AI	Automatización de Diseño Esquemático	Una constructora puede evaluar rápidamente lotes de renovación urbana. Al ingresar los parámetros del POT, podría generar en minutos múltiples iteraciones de distribución para un edificio, encontrando el equilibrio exacto entre áreas comunes y vendibles para maximizar el número de unidades
ArchiVinci / Maket	Generación de Renders y Marketing	Un equipo de ventas puede generar imágenes fotorrealistas de la fachada y los interiores de un proyecto en diferentes estilos (ej. "moderno", "industrial") para probar cuál resuena más con su público objetivo.
Finch 3D	Diseño Modular y Adaptativo	Una empresa interesada en el modelo Coliving puede utilizar esta herramienta para diseñar rápidamente unidades modulares y espacios comunes que se adapten a diferentes configuraciones y necesidades de la comunidad.

## Potencial Impacto Estratégico

La artificialización del diseño democratiza el acceso a la arquitectura de alta eficiencia y acelera radicalmente el ciclo de vida de los proyectos.

### ● Para Desarrolladores:

El impacto más inmediato es la reducción de costos y tiempos en la fase de pre-desarrollo. La capacidad de analizar más proyectos en menos tiempo permite tomar mejores decisiones de inversión. A largo plazo, la IA permitirá un diseño más basado en datos, utilizando información del mercado para definir el producto óptimo para cada ubicación y segmento.

### ● Para Arquitectos y Diseñadores:

Lejos de ser una amenaza, la IA es una herramienta de empoderamiento. Libera a los profesionales de las tareas más tediosas y les permite enfocarse en la creatividad, la innovación conceptual y la calidad espacial. El arquitecto del futuro será un director de orquesta que guía a la IA para lograr la mejor solución posible, combinando su visión artística con el poder analítico de la máquina.

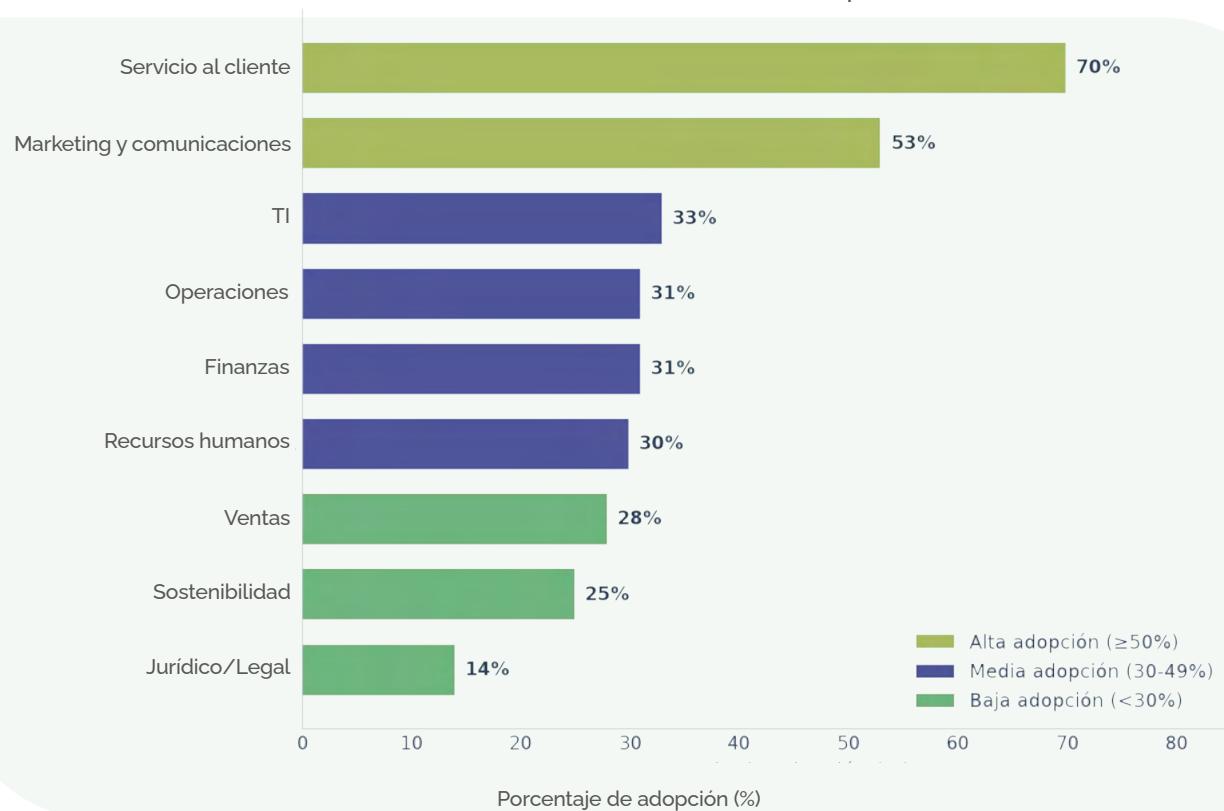
### ● Para el Sector de Avalúos y Corretaje:

La capacidad de generar diseños y visualizaciones rápidas también impacta a estos sectores. Un avaluador podría utilizar estas herramientas para estimar el "mayor y mejor uso" de un terreno. Un corredor podría mostrar a un cliente potencial cómo se vería una propiedad con diferentes remodelaciones, generando visualizaciones personalizadas en tiempo real.

*En resumen, el diseño para la IA no es una tendencia futurista, sino una realidad presente que está reconfigurando las bases de la creación de proyectos inmobiliarios. Las empresas que la adopten no solo serán más rápidas y eficientes, sino también más inteligentes y estratégicas en su aproximación al mercado.*

## Áreas que utilizan soluciones de IA en Colombia

Servicio al cliente lidera con 70% de adopción



Fuente: SAP/Edelman - IA en el mundo corporativo, Colombia 2024



## 10. Ecosistemas Digitales Inmobiliarios: Integración Operativa y Decisiones con Datos

**Pregunta Clave:** ¿Cómo la consolidación del trabajo en plataformas centralizadas está transformando la toma de decisiones de intuitiva a data-driven?

## Descripción de la Tendencia

La "plataformización" del trabajo inmobiliario es la convergencia de las operaciones, las comunicaciones y los datos en un único entorno digital centralizado. Esta tendencia es la materialización de la verticalización del SaaS y la omnipresencia de la IA. En lugar de utilizar múltiples herramientas desconectadas, las empresas inmobiliarias están adoptando plataformas integrales (como CRMs avanzados, ERPs especializados o sistemas de gestión de propiedades) que se convierten en el "sistema operativo" del negocio. Todo lo que sucede, desde la primera interacción con un cliente hasta la gestión de un contrato de arrendamiento de varios años, queda registrado en la plataforma.

El efecto más profundo de esta plataformización no es solo la eficiencia, sino la generación de un activo invaluable: datos estructurados. Cada llamada, cada correo electrónico, cada visita, cada oferta, cada pago y cada solicitud de mantenimiento se convierte en un punto de datos. Cuando estos datos se agregan y analizan, permiten pasar de una toma de decisiones basada en la intuición y la experiencia personal a una toma de decisiones basada en evidencia y modelos predictivos (data-driven). Un gerente ya no tiene que "sentir" que un proyecto se está vendiendo bien; puede ver en un tablero de control (dashboard) la tasa de conversión exacta, el costo de adquisición de cliente por canal y la velocidad de ventas comparada con la meta.

### Relevancia para Colombia

Reproduce el video y explora sus implicaciones para el sector inmobiliario colombiano.



## Ejemplos

Área de Decisión	Decisión Basada en Intuición	Decisión Basada en Datos (Plataformizada)
Gestión de contratos de Arrendamiento	"Creo que los inmuebles de la zona X son los que más rápidamente se rentan"	"Mediante un análisis de datos se encuentra que la rotación de inventario en la zona Y es la más rápida en comparación con otras partes de la ciudad para apartamentos con determinadas características"
Definición de Precios de un Proyecto	"El proyecto de al lado está vendiendo a X precio por metro cuadrado, así que deberíamos estar en un rango similar."	"El análisis de datos de la plataforma muestra que las unidades de 2 alcobas con balcón se venden un 15% más rápido y a un precio 5% superior. Aumentemos el número de estas unidades en la siguiente etapa y ajustemos el precio."
Gestión de Equipo de Ventas	"Siento que este vendedor no está rindiendo lo suficiente."	"La plataforma muestra que el vendedor A tiene una tasa de conversión del 5%, mientras que el promedio del equipo es del 15%. Los datos también muestran que tarda el doble en contactar a un nuevo lead. Necesita capacitación en seguimiento."
Renovación de Contratos de Arriendo	"Esperemos a que el inquilino nos contacte para ver si renueva."	"La plataforma identifica automáticamente que el contrato X vence en 60 días y que el inquilino ha pagado a tiempo el 100% de las veces y no ha reportado problemas. El sistema envía una oferta de renovación proactiva con un pequeño descuento."

## Potencial Impacto Estratégico

La plataformización y la toma de decisiones basada en datos son el puente entre la operación diaria y la estrategia a largo plazo. Las empresas que lo adopten podrán anticiparse al mercado en lugar de simplemente reaccionar a él.

### ● Para Desarrolladores y Constructoras:

La capacidad de analizar datos históricos de ventas y comportamiento del cliente permitirá diseñar productos mucho más alineados con la demanda real, reduciendo el riesgo de inventario no vendido. La gestión de la construcción sobre una plataforma permite un control de costos y cronogramas mucho más preciso.

- **Para el Sector de Corretaje y Arrendamiento:**

La plataformización es la clave de la rentabilidad. Permite a las empresas escalar sus operaciones sin perder el control. Los datos permiten identificar qué corredores son más efectivos, qué canales de marketing son más rentables y qué tipo de propiedades generan mayores ingresos por gestión.

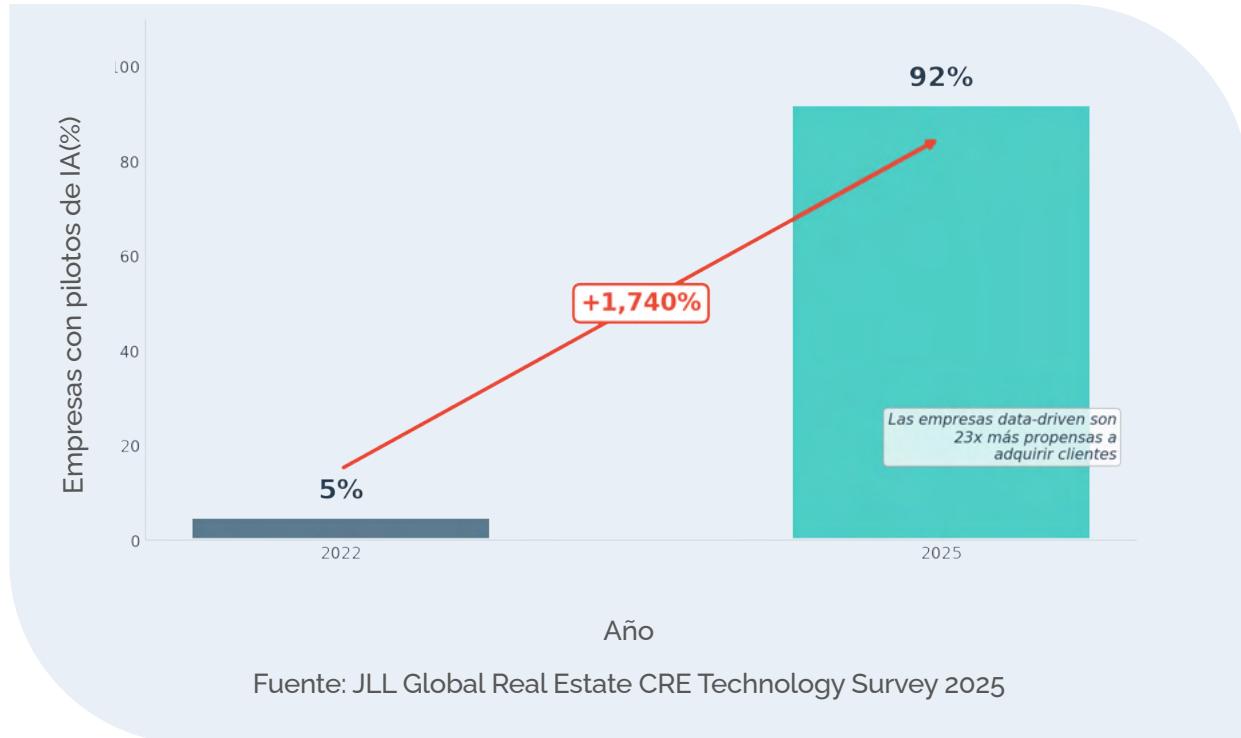
- **Para el Sector de Avalúos:**

El acceso a datos transaccionales estructurados y en tiempo real a través de plataformas es el insumo fundamental para los modelos de valoración automatizada (AVM) y para los análisis comparativos de mercado. Un sector plataformizado es un sector con avalúos más precisos y confiables.

*En resumen, la plataformización no es solo una cuestión de software, sino de cultura organizacional. Requiere que los líderes fomenten una mentalidad donde las decisiones se respaldan con datos y donde la intuición se enriquece con la evidencia. Las empresas que logren hacer esta transición cultural y tecnológica serán las que dominen el mercado inmobiliario de la próxima década, no por ser las más grandes, sino por ser las más inteligentes.*

## Explosión de pilotos de IA en Real Estate Comercial

De 5% a 92% de empresas con pilotos de IA en solo 3 años



Fuente: JLL Global Real Estate CRE Technology Survey 2025

# Conclusión:

## La Era de la Inteligencia Inmobiliaria

Las diez tendencias analizadas en este informe convergen en una idea central: el sector inmobiliario colombiano está transitando de un modelo basado en activos físicos a uno fundamentado en la **inteligencia**. Esta inteligencia no es solo artificial o tecnológica, sino una combinación de datos, diseño centrado en el ser humano, especialización de nicho y una comunicación estratégica y auténtica.

La **digitalización**, a través de la verticalización del SaaS, la **APIficación** y la omnipresencia de la IA, forma la nueva infraestructura del sector. Estas herramientas no son un fin en sí mismas, sino el medio para alcanzar una eficiencia operativa sin precedentes y, lo que es más importante, para capturar y analizar datos. La **plataformización** del trabajo consolida esta capacidad, permitiendo que las decisiones, desde el marketing hasta la inversión, se tomen con una base de evidencia sólida, reemplazando la intuición por la estrategia informada.

Sobre esta base tecnológica, emergen nuevos modelos de negocio y filosofías de diseño. El **Real Estate como Servicio (REaaS)** y la **tematización** del producto son la respuesta a un mercado que ya no compra metros cuadrados, sino experiencias, comunidades y estilos de vida. La polarización demográfica, con la **Generación Z** y la **población senior** en los extremos, actúa como un catalizador para esta especialización, obligando al sector a crear productos con una propuesta de valor nítida y dirigida.

Finalmente, la **sostenibilidad** se consolida como un indicador de desempeño tangible, afectando la valoración y el acceso al capital, mientras que la comunicación, a través de la figura del **influenciador inmobiliario**, se redefine como un pilar estratégico para construir confianza en un ecosistema digital.

Para los líderes del gremio, el mensaje es claro: el futuro pertenece a las organizaciones ágiles, basadas en datos y obsesionadas con el cliente. Requiere una inversión continua en tecnología, pero, sobre todo, un cambio cultural hacia la colaboración, la especialización y el aprendizaje constante. El sector inmobiliario colombiano tiene ante sí la oportunidad no solo de adaptarse a estas tendencias, sino de liderar la creación de un mercado más inteligente, más eficiente y, en última instancia, más humano.

# Referencias

Data Insights Market. Recuperado de  
<https://www.datainsightsmarket.com/reports/vertical-saas-1401645>

Business Research Insights. Recuperado de  
<https://www.businessresearchinsights.com/market-reports/vertical-saas-market-117289>

Why Vertical SaaS is Winning (2025 Analysis). Recuperado de  
<https://www.swarnendu.de/blog/why-vertical-saas-is-winning/>

Arxiv. Recuperado de <http://arxiv.org/pdf/2403.14004.pdf>

Agile Growth Labs (2025). Recuperado de  
<https://www.agilegrowthlabs.com/blog/saas-verticals-buyers-paying-up/>

Architechtures - AI Architecture Generator (2025). Recuperado de  
<https://www.architechtures.com/en>

ArchiVinci - AI Rendering & Design (2025). Recuperado de <https://www.archivinci.com>

Top 16 AI Tools for Architects (2025). Recuperado de  
<https://blog.chaos.com/ai-tools-for-architects>

ArkDesign.AI - Schematic Design Automation (2025). Recuperado de <https://arkdesign.ai>

Top 12 AI Tools for Architectural Design (2025). Recuperado de  
<https://paacademy.com/blog/top-ai-tools-architectural-planning>

ArchitectGPT - AI-Powered Design Suite (2025). Recuperado de <https://www.architectgpt.io>

MyArchitectAI - Free AI Architecture Generator (2025). Recuperado de  
<https://www.myarchitectai.com/architecture-generator>

Newsweek (2024). Recuperado de  
<https://www.newsweek.com/gen-z-lifestyle-shift-change-us-housing-market-10812540>

Fortune (2025). Recuperado de  
<https://fortune.com/2025/11/04/first-time-homebuyers-record-low-average-age-40-affordability-starved/>

Primior (2025). Recuperado de  
<https://primior.com/demographic-changes-in-real-estate-hidden-patterns-shaping-2025-market-demand/>

National Association of Realtors (2025). Recuperado de  
<https://www.nar.realtor/research-and-statistics/research-reports/home-buyer-and-seller-generational-trends>

Morgan Stanley (2025). Recuperado de  
<https://www.morganstanley.com/im/en-us/individual-investor/insights/articles/aging-population-real-estate-investment-outlook.htm>

Propexo - Unified API Platform (2024). Recuperado de <https://propexo.com>

Real Estate Software Integration - Mobile Reality (2024). Recuperado de  
<https://themobilereality.com/blog/proptech/real-estate-software-integration>

Syncloop - API Integration for PropTech (2024). Recuperado de  
<https://www.syncloop.com/blogs/08-04-2025/how-api-integration-with-syncloop-enhances-real-estate-and-proptech-apps.html>

LinkedIn (2024). Recuperado de  
<https://www.linkedin.com/pulse/why-api-integrations-essential-modern-proptech-solutions-wbqgf>

Real Estate API Development & Integration (Planeks) (2024). Recuperado de  
<https://www.planeks.net/api-integration/real-estate/>

Top Real Estate APIs (2025). Recuperado de  
<https://leobit.com/blog/top-10-real-estate-apis-for-building-proptech-apps-in-the-u-s-market/>

Homesage AI - PropTech API Integration Strategy (2025). Recuperado de  
<https://homesage.ai/integrating-real-estate-apis-with-ai-developer-strategies/>

Digital Transformation in Real Estate Services (2025). Recuperado de  
<https://drpress.org/ojs/index.php/fcis/article/download/20325/19891>

Delta Real Estate Leadership AI Survey 2025. Recuperado de  
<https://realtytimes.com/listings/item/1051213-ai-in-real-estate-is-nearly-ubiquitous-as-87-of-agents-today-use-artificial-intell>

Matterport (2025). Recuperado de <https://matterport.com/es/blog/ai-real-estate>

Morgan Stanley Research (2025). Recuperado de  
<https://www.morganstanley.com/insights/articles/ai-in-real-estate-2025>

Horizant Insights (2025). Recuperado de  
<https://www.horizantinsights.com/article/data-driven-decision-making-in-real-estate-management/>

RealINSIGHT Platform - Data Analytics for CRE (2025). Recuperado de  
<https://www.realinsight.com/blog/data-driven-decision-making-in-commercial-real-estate-real-insights-role-in-shaping-the-future/>

Darwin Platform (AccountTECH) - Real Estate Reporting (2025). Recuperado de  
<https://accounttech.com/resources/blog/real-estate-reporting-data-driven-decisions/>

Align.bi - Real Estate Platform Strategy (2025). Recuperado de  
<https://www.align.bi/resources/why-real-estate-platform-smarter-choice-data-integration>

LinkedIn (2025). Recuperado de  
<https://www.linkedin.com/pulse/vertical-saas-market-expansion-industry-size-rjgrf>

PriceHubble (2025). Recuperado de <https://www.pricehubble.com/blog/esg-and-real-estate>

RICS Sustainability Report 2024 (2025). Recuperado de  
<https://instituteofsustainabilitystudies.com/insights/lexicon/what-is-esg-in-real-estate-and-why-does-it-matter/>

Green Building Premium (Europe) (2025). Recuperado de  
<https://www.puravankara.com/real-estate-blog/esg-in-real-estate-why-sustainability-and-wellness-are-the-new-luxury>

ESG Real Estate Strategies (2025). Recuperado de <https://rimkus.com/article/esg-in-real-estate/>

EquityMultiple (2025). Recuperado de  
<https://equitymultiple.com/glossary/real-estate-as-a-service-reaaS>

REaaS vs. Traditional Model (2025). Recuperado de  
<https://www.realtymogul.com/knowledge-center/article/introducing-real-estate-service-reaaS>

Subscription Living Concept (2025). Recuperado de  
<https://therealtschool.com/business-and-financial-practices/subscription-based-services-in-real-estate/>

Global Co-Living Market (2025). Recuperado de  
<https://www.rentastic.io/blog/how-subscription-based-living-is-shaping-home-for-the-modern-renter>

AWISEE (2025). Recuperado de  
<https://awisee.com/us/blog/influencer-marketing-for-luxury-real-estate/>

Ryan Serhant (2025). Recuperado de  
<https://www.viralnation.com/influencer-lists/10-real-estate-influencers-shaping-social-media>

Top 70 Luxury Real Estate Influencers (2025). Recuperado de  
<https://www.influencer-hero.com/top-influencers/top-70-luxury-real-estate-influencers-in-the-us>

The Shelf (2025). Recuperado de  
<https://www.amraandelma.com/influencer-marketing-agencies-for-real-estate/>

JSMM - AI-Powered Luxury Marketing (2025). Recuperado de  
<https://jsmmtech.com/luxury-real-estate-marketing/>

La Nota Económica. Recuperado de  
<https://lanotaeconomico.com.co/movidas-empresarial/proptech-colombiana-busca-robustecer-y-modernizar-las-operaciones-de-las-inmo>

Colombia PropTech Association (2020). Recuperado de  
<https://colombiaproptech.com/las-7-empresas-mas-innovadoras-del-sector-inmobiliario-o-prop-tech-en-colombia/>

SmartHome CRM (2020). Recuperado de <https://crm.smart-home.com.co>

Domus.la Blog (2020). Recuperado de  
<https://blog.domus.la/innovacion-en-los-portales-inmobiliarios-en-colombia-tecnologias-que-transforman-el-sector/>

HP Colombia Tech Takes (2020). Recuperado de  
<https://www.hp.com/co-es/shop/tech-takes/inteligencia-artificial-arquitectura-moderna>

CAMACOL Revista Urbana (2020). Recuperado de  
<https://camacol.co/actualidad/publicaciones/revista-urbana/96/innovacion/colombia-tambien-construye-con-inteligencia>

Andrés Gaviria Architects (2020). Recuperado de  
<https://andresgaviriaarchitects.com/2025/02/15/arquitectura-y-tecnologia-como-la-inteligencia-artificial-esta-transformando-el-d>

Constructora Capital Blog (2020). Recuperado de  
<https://www.constructoracapital.com/blog/millennials-y-generacion-z-en-el-mercado-inmobiliario/>

El Espectador (2020). Recuperado de  
<https://www.elespectador.com/economia/finanzas-personales/como-es-la-vivienda-sonada-de-los-jovenes-colombianos-estrato-ubicacion>

Bancolombia Capital Inteligente (2013). Recuperado de  
<https://www.bancolombia.com/empresas/capital-inteligente/tendencias/tendencias-globales/impacto-demografico-vivienda>

APIs Inmobiliarias - Datos Tiempo Real (Cassandra AI, 2025) (2024). Recuperado de  
<https://cassandra-ai.com/integrar-apis-inmobiliarias-datos-tiempo-real/>

API Inmobiliario - Funcionalidades (InmoClip, 2025) (2024). Recuperado de  
<https://inmoclip.com/blog/api-inmobiliario-funciones/>

MTS Consultoría + Gestión (2024). Recuperado de  
<https://mts.com.co/como-la-inteligencia-artificial-esta-cambiando-el-mercado-inmobiliario/>

Agentes Inmobiliarios Inteligentes en Colombia (Agentes de IA, 2025) (2024). Recuperado de  
<https://agentesdeia.ai/agente-inmobiliario-inteligente/que-puede-hacer-una-agencia-ia-por-tu-empresa-hoy-areas-con-impacto-inmed>

Digitalización Revolucionando Mercado Inmobiliario Colombia (Isarco, 2025) (2024). Recuperado de  
<https://www.isarco.com.co/blog/como-la-digitalizacion-esta-revolucionando-el-mercado-inmobiliario-en-colombia>

Proptech PropTech Colombia - Perspectiva Mercado (Finca Raíz, 2022) (2024). Recuperado de  
<https://www.fincaraiz.com.co/blog/consejos-de-vivienda/proptech-comprar-casa-a-traves-de-la-tecnologia/>

EY Colombia (2024). Recuperado de  
[https://www.ey.com/es\\_co/ey-seed/disrupcion-en-la-industria-inmobiliaria](https://www.ey.com/es_co/ey-seed/disrupcion-en-la-industria-inmobiliaria)

Edificios LEED Medellín (2024). Recuperado de  
<https://leaflatam.com/blog/edificios-con-certificacion-leed-en-colombia/>

LEED en Colombia - CCCS (Consejo Colombiano Construcción Sostenible, 2025) (2024). Recuperado de <https://www.cccs.org.co/certificacion-leed/>

Certificación LEED Colombia - Fondo Inmobiliario (2021). Recuperado de  
<https://fondoinmobiliariocolombia.com/certificacion-leed-camino-a-la-sostenibilidad/1728/>

Esim HolaFly (2021). Recuperado de <https://esim.holafly.com/digital-nomad/coliving-medellin/>

Coliving Medellín - Comparativa Mercado (TwoTicketsAnywhere, 2024) (2021). Recuperado de  
<https://www.twoticketsanywhere.com/coliving-medellin/>

Influencers Inmobiliarios Tendencia Colombia (Oikos Inmobiliaria, 2025) (2021). Recuperado de  
<https://www.oikosinmobiliaria.com/noticias-inmobiliaria/influencers-inmobiliarios-compra-vivienda>

YouTube/Qualium Podcast (2021). Recuperado de  
<https://www.youtube.com/watch?v=EUvWpojFaXs>

Instagram Referentes (2021). Recuperado de <https://www.instagram.com/reel/DOHhiByCiLF/>

YouTube/Mundo Inmobiliario (2021). Recuperado de  
<https://www.youtube.com/watch?v=m95xUedF6ZA>



**La Lonja**  
El gremio inmobiliario

DIS  
TRIF<sup>o</sup>

DISTRITO  
INMOBILIARIO  
DE INNOVACIÓN  
Y COLEGAJE