

# 33 DC

**¿Qué es el MULTIFAMILY  
y sus tendencias a nivel mundial?**

El concepto de **multifamily** y sus tendencias a nivel mundial se han convertido en un tema central en la coyuntura global, y CBRE (<https://www.cbre.com.co>) emerge como un líder indiscutible en el campo de servicios e inversiones inmobiliarias comerciales. Con una red que abarca más de 500 oficinas en todo el mundo y presencia en más de 100 países, CBRE se posiciona estratégicamente para ofrecer un análisis profundo del mercado global de activos inmobiliarios.



Los muebles, electrodomésticos y elementos de decoración ilustrados en esta imagen son una representación gráfica del proyecto. Las dimensiones, áreas privadas y construidas, texturas y colores ilustrados en las imágenes publicitarias y en el apartamento modelo pueden variar por efectos de la coordinación técnica, disponibilidad de materiales y aprobación por la licencia de construcción por parte de la Curaduría Urbana.

El último informe de **CBRE** sobre las intenciones de inversión en multifamiliares a nivel global para el año 2024 revela un optimismo generalizado entre los inversores, a pesar de los desafíos como las altas tasas de interés, la restricción crediticia y la disminución de los fundamentos del mercado. **Algunos puntos destacados de este informe incluyen:**

### **Preferencia Continua por Multifamiliares**

A pesar de los desafíos como altas tasas de interés y restricciones crediticias, el sector de multifamiliares sigue siendo altamente atractivo para los inversores. **Cerca del 50%** de los encuestados expresaron su **interés en aumentar la actividad de compra en 2024**, lo que sugiere una confianza duradera en este segmento del mercado inmobiliario.



## Consistencia en la preferencia global

Por primera vez en la historia de la encuesta, los multifamiliares fueron **el sector más preferido** en todas las regiones globales. Esto indica una tendencia generalizada de inversión en multifamiliares, lo que refuerza su atractivo y estabilidad en diferentes mercados.



## Expectativas de crecimiento de la actividad

Aunque persisten los desafíos, se espera un aumento en la actividad de inversión, **especialmente en la segunda mitad del año**. Esta expectativa de crecimiento sugiere una visión optimista del mercado y una disposición a aprovechar oportunidades emergentes.



## Mercados atractivos

A pesar de la disminución de los fundamentos del mercado en algunos lugares debido a un exceso de oferta, ciertos mercados siguen siendo muy atractivos a nivel mundial y varían según la región. En América, destacan Dallas-Fort Worth, Atlanta, Charlotte, Nashville, Raleigh-Durham y Miami-South Florida. En Europa, los principales mercados son Londres, Berlín, París, Ámsterdam y Múnich. En la región de Asia-Pacífico, los destinos más atractivos incluyen Tokio, Shanghái, Sídney, Singapur y Ho Chi Minh City. Estos mercados se distinguen por su fuerte demanda, oportunidades de inversión y el potencial de crecimiento en el sector multifamily, como los del cinturón del sol de EE. UU., siguen siendo muy atractivos para la inversión.

El **40% de los inversores en América** indicaron preferencia por Dallas-Fort Worth, mientras que un **21% mostró interés en mercados emergentes** como Atlanta y Charlotte.

Los inversores están demostrando una preferencia creciente por estrategias de menor riesgo. El **47%** de los encuestados considera que las estrategias de alto riesgo son más atractivas, una disminución desde el **50%** del año anterior, mientras que el interés en estrategias de menor riesgo aumentó al **33%** desde el **27%** en 2023.

33  
DC

## Compromiso con la sostenibilidad

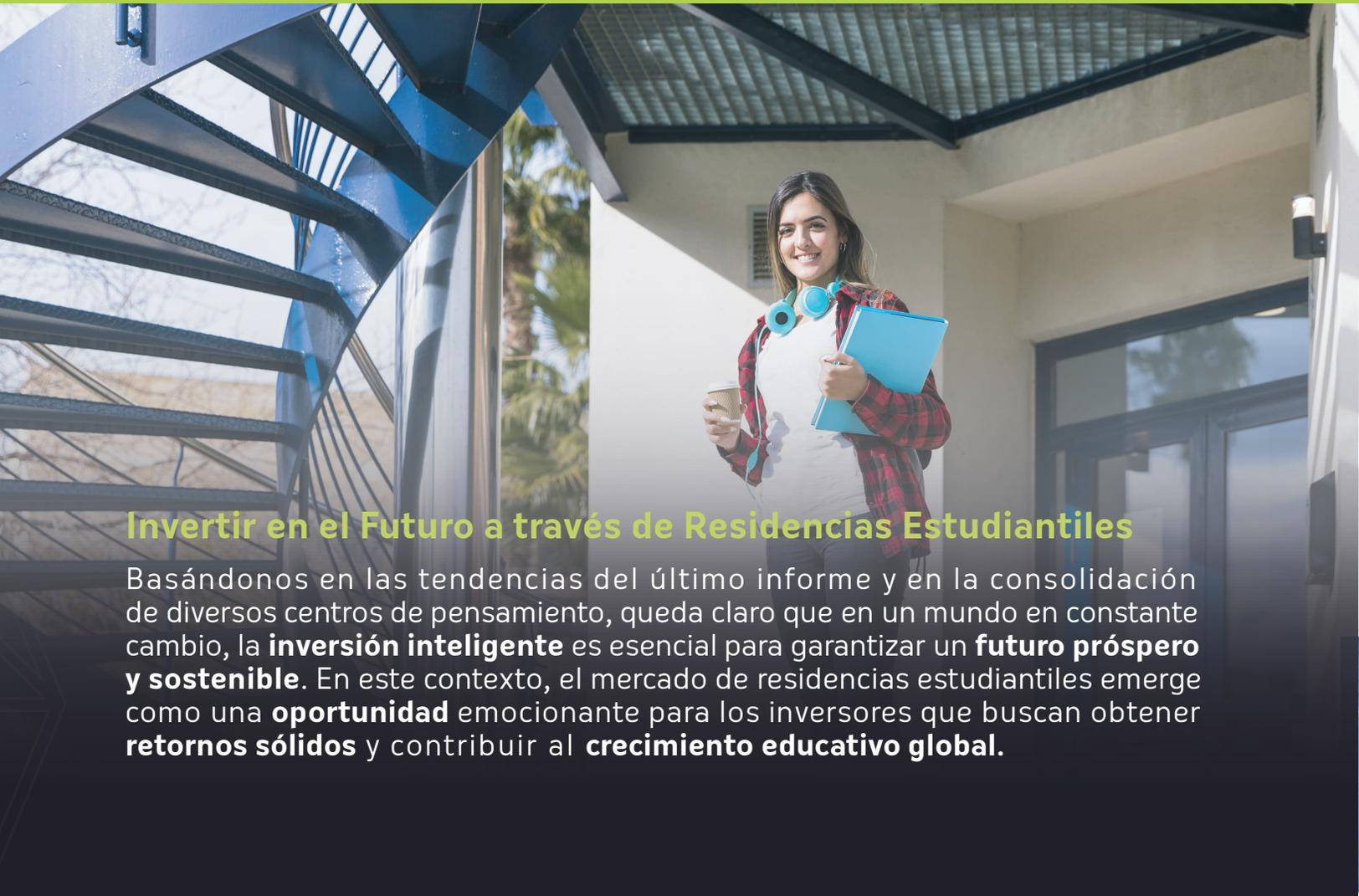
Más del 60% de los inversores consideran la instalación de cargadores de vehículos eléctricos y la mejora de la eficiencia energética como principales iniciativas de **sostenibilidad ambiental y social**.

Este compromiso con prácticas ambientalmente responsables refleja una preocupación creciente por el impacto social y ambiental de las inversiones inmobiliarias.

Además, se observa una expansión hacia sectores alternativos como la **vivienda estudiantil** y para personas mayores, demostrando una diversificación en las estrategias de inversión.

El informe refleja una sólida confianza y optimismo entre los inversores en el sector de multifamiliares a nivel global, con un enfoque creciente en estrategias de menor riesgo y un compromiso con la sostenibilidad.

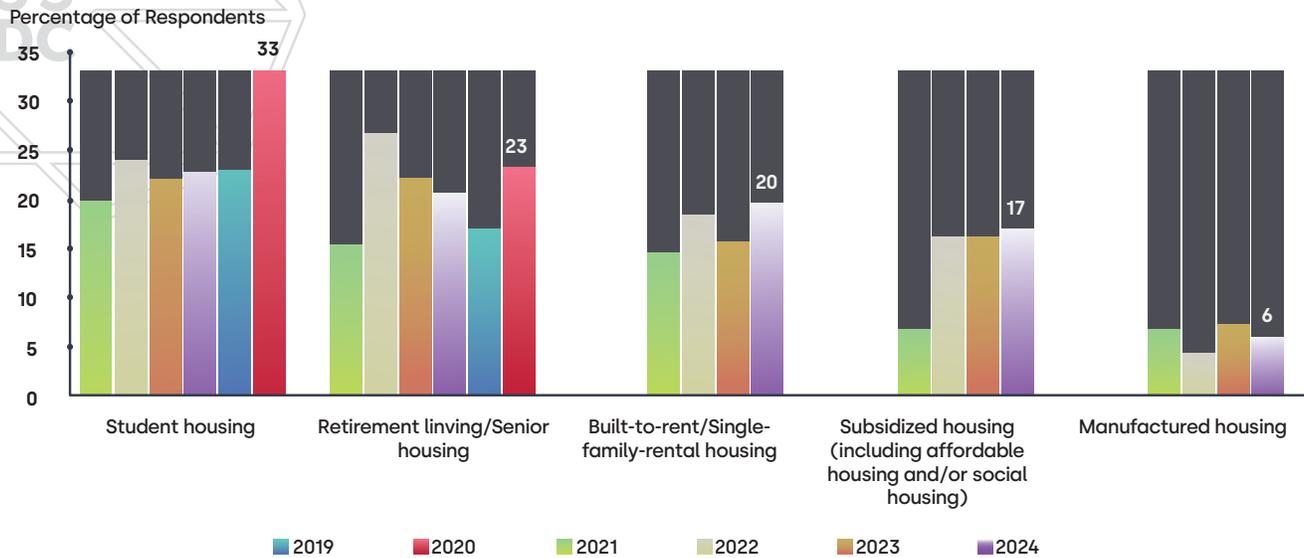
En el proyecto **33DC** se está en proceso de certificación **EDGE**, el ente certificador es **CAMACOL**, a la fecha el proyecto obtuvo el precertificado de diseño así mismo obtuvo el premio **BOGOTÁ CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE**, de la **SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE**



## Invertir en el Futuro a través de Residencias Estudiantiles

Basándonos en las tendencias del último informe y en la consolidación de diversos centros de pensamiento, queda claro que en un mundo en constante cambio, la **inversión inteligente** es esencial para garantizar un **futuro próspero y sostenible**. En este contexto, el mercado de residencias estudiantiles emerge como una **oportunidad** emocionante para los inversores que buscan obtener **retornos sólidos** y contribuir al **crecimiento educativo global**.

Figure 10: Will you pursue investments in any of the following alternative sectors in 2024?



Source: Regional investor intentions surveys, CBRE Research, Q1 2024.

Con un tamaño de mercado global en constante expansión, las residencias estudiantiles ofrecen una combinación única de **estabilidad financiera y potencial de crecimiento**. Desde América del Norte hasta Europa, el mercado de alojamiento estudiantil está experimentando un crecimiento significativo impulsado por la creciente demanda de estudiantes en busca de vivienda cercana a los campus universitarios.

A continuación se exponen los factores impulsores y las perspectivas futuras del mercado de residencias estudiantiles. Desde el aumento de la población estudiantil hasta la resiliencia demostrada durante la pandemia de COVID-19, el sector de alojamiento estudiantil ofrece logrando oportunidades emocionantes para inversores de todo el mundo. **Invertir en residencias estudiantiles es una estrategia inteligente para el futuro.**

## Crecimiento del Mercado:

- El tamaño del mercado global de residencias estudiantiles fue de USD 11,000 millones en 2021 y se proyecta alcanzar USD 18,717 millones para 2032, con una tasa de crecimiento anual compuesta del 4.95%.
- Existe una demanda constante de alojamiento estudiantil debido al aumento de la población estudiantil y a la falta de instalaciones en los campus universitarios.
- La pandemia de COVID-19 ha impulsado la demanda de alojamiento estudiantil, ya que las instituciones educativas adoptan sistemas de aprendizaje remoto y garantizan la accesibilidad a la educación.

## Tendencias Positivas:

- Las residencias estudiantiles ofrecen retornos financieros atractivos para los inversores y tienen un flujo constante de inquilinos durante todo el año.
- La demanda de alojamiento estudiantil se ve impulsada por el aumento de la población estudiantil y el deseo de una mejor calidad de vida.
- La inversión en residencias estudiantiles está en auge en Europa, con un aumento del 50% en la inversión en 2022, lo que indica un mercado en crecimiento y sólidas perspectivas de desarrollo.





**“El aumento de la población estudiantil y la demanda insatisfecha de alojamiento estudiantil presentan una oportunidad significativa para los desarrolladores e inversores.”**

### **Factores Impulsadores:**

- El aumento de la población estudiantil y la demanda insatisfecha de alojamiento estudiantil presentan una oportunidad significativa para los desarrolladores e inversores.
- La inversión en residencias estudiantiles es particularmente atractiva en América del Norte, donde la demanda de instalaciones cercanas al campus está en aumento.

### **Tendencias del Mercado:**

- Las inversiones en residencias estudiantiles ofrecen retornos superiores a los de otros sectores inmobiliarios debido a la estructura de alquiler única y la demanda constante.
- El mercado de residencias estudiantiles en Europa y Estados Unidos presenta oportunidades significativas de inversión debido a la escasez de alojamiento adecuado en los principales centros educativos.

### **Perspectivas Futuras:**

- Se espera que 2024 sea un año de calidad para los inversores en residencias estudiantiles, con un crecimiento continuo del mercado y oportunidades de inversión en constante evolución.
- Los inversores pueden beneficiarse de posicionarse estratégicamente en este mercado en constante cambio para obtener retornos sólidos y sostenibles a largo plazo.



33  
DC

## Razones para Considerar Invertir en Bienes Raíces

Los muebles, electrodomésticos y elementos de decoración ilustrados en esta imagen son una representación gráfica del proyecto. Las dimensiones, áreas privadas y construidas, texturas y colores, ilustrados en las imágenes publicitarias y en el apartamento modelo, pueden variar por efectos de la coordinación técnica, disponibilidad de materiales y aprobación por la licencia de construcción por parte de la Curaduría Urbana.

Los apartamentos de alquiler pueden generar un flujo de caja constante y confiable, debido a la escasez de bienes raíces y la alta demanda de alquiler. Invertir en activos estabilizados con uso conservador de deuda ofrece distribuciones regulares de flujo de caja. Inversores en valor añadido, como Paladín, pueden obtener retornos superiores al aumentar el flujo de caja de las propiedades, particularmente en mercados con bajas tasas de capitalización. Los edificios multifamiliares son especialmente estables ya que, con muchos inquilinos, la vacancia y la morosidad tienen un impacto reducido, asegurando un flujo de caja constante y duradero.

El sector inmobiliario puede ser una cobertura efectiva contra la inflación. Invertir en activos multifamiliares puede proteger contra la inflación. Bajo la ley de control de rentas de California (AB1482), los propietarios pueden aumentar anualmente los alquileres según el Índice de Precios al Consumidor más 5%, hasta un máximo de 10%. Si se apuntan a activos con alquileres 25-30% por debajo del mercado, pueden aumentar los alquileres acorde con la inflación. En 2022, la inflación subió a 8.5% y los propietarios pudieron aumentar significativamente los alquileres. Además, los gastos operativos se mitigan con límites reguladores en impuestos, utilidades y gestión de propiedades.

DC



El sector inmobiliario también puede ser una cobertura efectiva contra las recesiones. Poseer bienes raíces ofrece beneficios defensivos que protegen una cartera de inversión durante una recesión debido a su baja correlación con acciones y bonos. La vivienda de alquiler en mercados con oferta limitada, como el sur de California, ha mostrado históricamente una ocupación y rentas resilientes durante las crisis económicas, proporcionando un flujo de caja estable en comparación con las fluctuaciones del mercado de valores. Los inquilinos de edificios de Clase B/C son "inquilinos por necesidad" con pocas opciones de vivienda asequible, lo que mantiene la ocupación alta incluso durante recesiones.



Todo lo anterior se fortalece y toma fuerza en 33DC, donde este mercado ya desarrollado a nivel internacional está tomando fuerza como una tendencia relevante y se proyecta su constante crecimiento en los próximos años para los estudiantes y profesionales jóvenes, que tendrán un activo en una ubicación estratégica con todas las comodidades que requieren.

*Información Tomada de:*

*2024 Global Multifamily Investor Intentions Survey. CBRE Research March 2024*

*<https://www.businessresearchinsights.com/market-reports/student-housing-market-102989#:~:text=The%20global%20student%20housing%20market,alternative%20to%20on%2Dcampus%20housing>*

*<https://www.jll.es/es/analisis-y-tendencias/informes/student-housing>*

*<https://www.cbre.es/insights/viewpoints/la-resiliencia-de-las-residencias-de-estudiantes-en-europa>*

*<https://amberstudent.com/news/post/robust-investor-interest-indicates-a-positive-outlook-for-student-accommodation-2024>*

*10 Reasons to Consider Investing In Real Estate (paladinrealty.com)*

33  
DC



## Respaldo



### Estructurador

Grupo Valor, fundado por Sergio Mutis Caballero en 1984, está conformado por empresas promotoras, constructoras y desarrolladas de proyectos propios y en



### Constructor

Surge como empresa en el mes de enero de 1995 con el respaldo de su principal accionista el ingeniero Jesús Ernesto Saldarriaga E. Quien aporta a la compañía sus 36 años de exitosa experiencia en

## ArquitecturaValor

### Gerente

Empresa creada para el desarrollo y comercialización de proyectos con el objetivo de crear espacios que generen valor y que mejoren la calidad de vida de los



## Respaldo

**ESSTUDIA**  
• COMO EN CASA •

### Operador Vivienda Estudiantil

ESSTUDIA ofrece una experiencia de acompañamiento para quienes comienzan su carrera universitaria lejos de su ciudad natal, y de tranquilidad a sus familiares. Más que una residencia estudiantil brinda comodidad a través de espacios con calidad de vida óptimos,

\*El enajenador de vivienda es J Felipe Ardila Y CIA (ARCO)

 **paladin**  
realty

### Partners

Fundada en 1995, Paladin Realty Patners LLC es una gestora de fondos, enfocada en inversiones de proyectos inmobiliarios en Brasil, México, Colombia, Perú, Chile y otros mercados de América Latina. Durante casi dos décadas, Paladin Realty ha invertidos

 **estrategias**  
Comerciales

### Ventas

Estrategias Comerciales y de Mercadeo nació en el año 2000 con el objetivo de ofrecer a constructoras la posibilidad de subcontratar toda la labor comercial de sus proyectos. Actuamos como master broker para nuevos proyectos y nos hemos consolidado como el

Visítanos [www.33dc.com.co](http://www.33dc.com.co)

33  
DC

Las imágenes, muebles, electrodomésticos y elementos de decoración ilustrados en este brochure son una representación artística y gráfica de la realidad del proyecto y sus apartamentos. Las dimensiones, áreas privadas y construidas, texturas y colores ilustrados y anotados, pueden tener variaciones por efectos de la coordinación técnica, diseños técnicos finales, disponibilidad de materiales,