



Uniapravi
UNION INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA



VIVIENDA EN RENTA A TRAVÉS DEL MODELO MULTIFAMILY

Cuaderno N° 288:

Julio – Septiembre 2026

Unión Interamericana para la Vivienda

VIVIENDA EN RENTA A TRAVÉS DEL MODELO MULTIFAMILY

CUADERNO N° 288:

Julio – Septiembre 2026

Publicado por la Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi)

Bajada Balta 169, 4to. Piso
Lima 18, Perú
Casilla Postal N° 18-1366
Teléfonos: (51-1) 444-6605
E-mail: uniapravi@uniapravi.org
Website: www.uniapravi.org

Las opiniones vertidas en este documento, así como los análisis y las interpretaciones que se contienen, son de exclusiva responsabilidad del autor y no necesariamente son coincidentes con los de la Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi).

PRESENTACIÓN

En el presente ejemplar de la Serie Cuadernos, la Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi) presenta “Vivienda en renta a través del modelo Multifamily”.

El presente cuaderno, contiene la presentación desarrollada por el señor Francisco Andragnes, Chief Executive Officer (CEO) de Homie.mx, durante el 30° Curso Interamericano de Banca Hipotecaria, desarrollado en el Hotel Holiday Inn Miami Beach-Oceanfront, Florida, Estados Unidos, los días jueves 23 y viernes 24 de abril de 2026.

El documento presenta una síntesis sobre la evolución del modelo Multifamily en América Latina y la experiencia de Homie, destacando el caso de estudio Condesa Sur en Ciudad de México como un ejemplo de implementación exitosa. Asimismo, analiza las principales razones que hacen del Multifamily una alternativa atractiva para la inversión inmobiliaria, comparando sus ventajas frente a otros modelos de desarrollo y gestión de vivienda. Finalmente, expone las principales estrategias de mitigación de riesgos que contribuyen a fortalecer la rentabilidad y sostenibilidad de este modelo de negocio..

Uniapravi expresa su público agradecimiento al señor Francisco Andragnes, por su valiosa participación en el 30° Curso Interamericano de Banca Hipotecaria, y su contribución en la elaboración de este ejemplar de la Serie Cuadernos de Uniapravi.

Uniapravi espera que este documento contribuya a seguir compartiendo las experiencias y lecciones en el ámbito del financiamiento habitacional de los diversos países en la región.



*José Luis Ventura Castaños
Presidente*

VIVIENDA EN RENTA A TRAVÉS DEL MODELO MULTIFAMILY

CUADERNO N° 288:

Julio – Septiembre 2026

ÍNDICE

1. Introducción	5
2. La evolución del Multifamily en LatAm	5
3. Experiencia Homie: Condesa Sur (CDMX- México) Caso de Estudio	6
4. Por qué invertir en Multifamily	7
5. El Multifamily frente otros modelos	9
6. Estrategias de mitigación de riesgos del Multifamily	11

Vivienda en renta a través del modelo Multifamily

Francisco Andragnes
Chief Executive Officer (CEO) de Homie.mx

1. Introducción

Homie es una empresa tecnológica del sector inmobiliario Líder en el mercado de renta residencial en México, Chile y Perú. Homie cuenta con más de 10 años de experiencia, más de 15 mil propietarios que han publicado y más de 27 mil contratos de renta formados.

Homie es la solución de renta 100% digital que simplifica el proceso a propietarios e inquilinos.

Protección al propietario contra riesgos de incobrabilidad (Respaldo Homie™):

- Retraso en el pago de renta del inquilino
- Daños del inquilino
- Riesgo de impago
- Costos de desalojo (evicción)

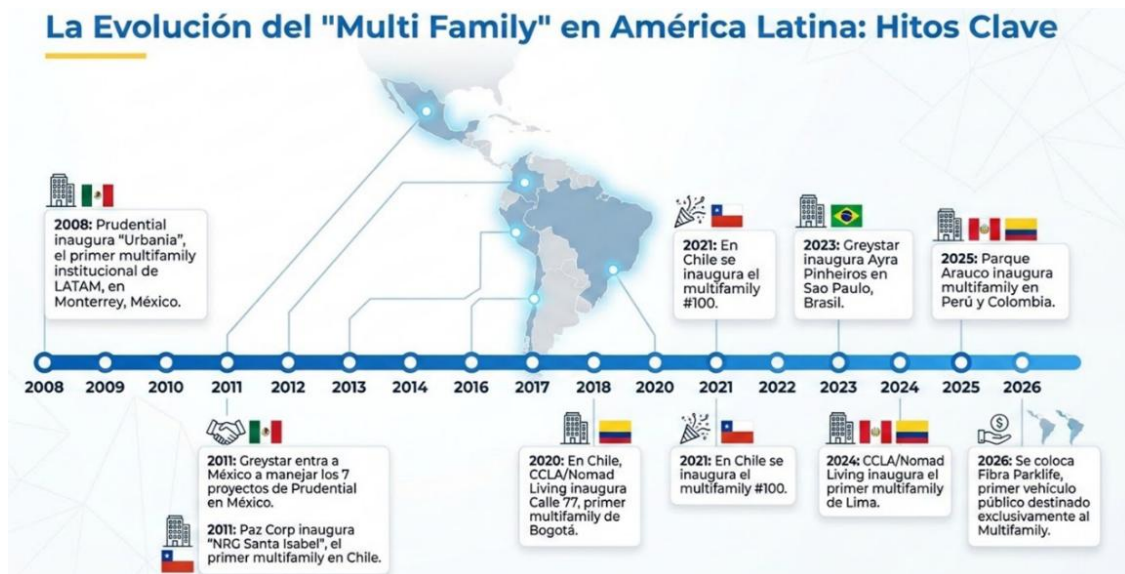
Protección al propietario contra riesgos de vacancia (Renta Continua™):

- Paga la renta incluso si la unidad está vacía
- Cubre todos los gastos de mantenimiento, operación y reemplazo de inquilinos

2. La evolución del Multifamily en LatAm

Un Multifamily es un edificio de vivienda, dedicado únicamente a la renta, con un solo propietario de todo el edificio y con una administración profesional.

El Multifamily en Estados Unidos es el principal sector de inversión para los institucionales. En América Latina ha evolucionado favorablemente desde 2008 con la inauguración del primer Multifamily de la región en México, luego se amplió en Chile Colombia y Perú, como se muestra en el siguiente gráfico.

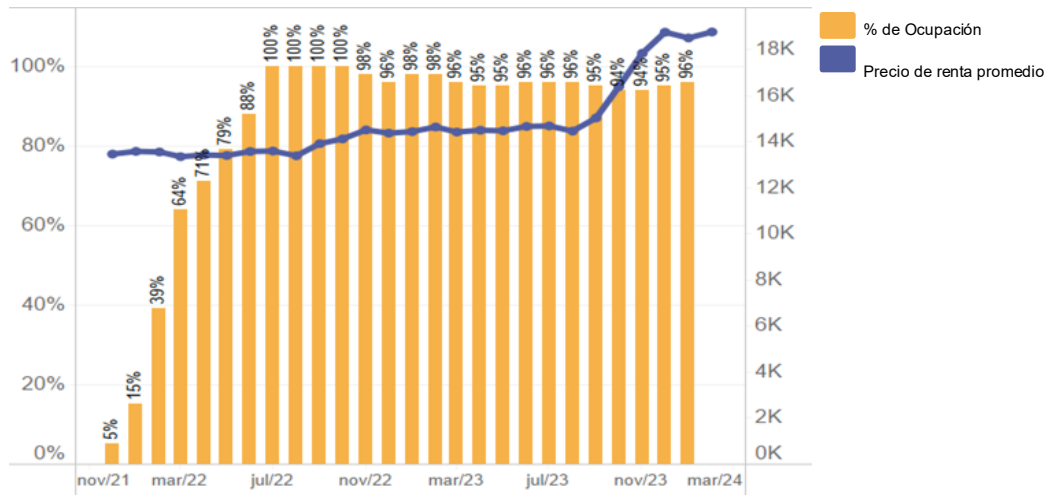


Los activos Multifamily ya han demostrado su viabilidad en América Latina. Mercados comparables como Chile han pasado de tener un solo edificio en 2008 a más de 216 activos Multifamily para 2025, lo que valida la escalabilidad del modelo y el apetito de los inversionistas en toda la región.

En la Ciudad de México, un número creciente de jugadores institucionales están activamente desarrollando proyectos que van de 20 a más de 550 unidades y rentas iniciales que oscilan entre \$12 mil y \$31 mil MXN. Esto demuestra que el modelo funciona.

3. Experiencia Homie: Condesa Sur (CDMX- México) Caso de Estudio

- Proyecto de usos mixtos con Hotel, Comercio, y 314 departamentos para la renta.
- Desarrollador por Metro Buildings and CCLA
- Homie inició las operaciones en Diciembre 2021
- Los departamentos se publicaron a un precio promedio 30% superior al precio promedio de la zona en el momento
- El edificio llegó al 100% de ocupación en menos de 7 meses
- Buena cobranza, resultando en una tasa de impago menor al 1%
- Rentas nuevas creciendo a una tasa superior a 10% anual desde su apertura



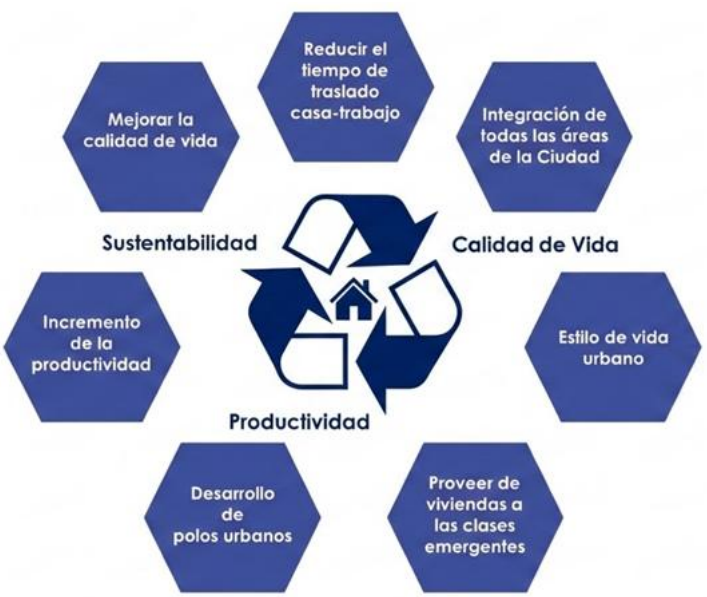
4. Por qué invertir en Multifamily

Los departamentos en renta representan el principal *asset class* dentro de los portafolios de Real Estate de los inversores institucionales en los mercados más desarrollados, por tener menor riesgo y menor correlación que otras clases de activos inmobiliarios:

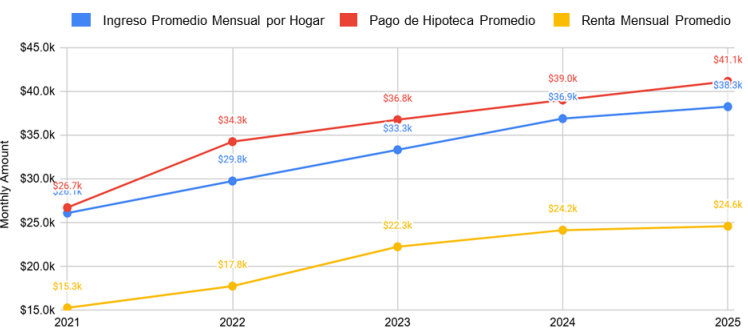
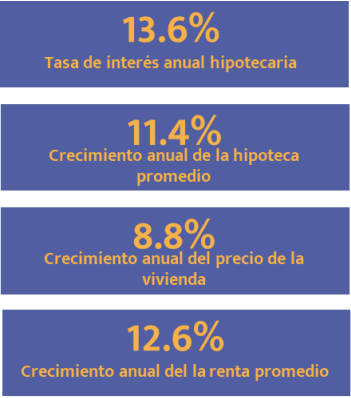
- Protección contra la inflación
Los contratos son de corto plazo y se ajustan por inflación anualmente.
- Diversificación de fuentes de pago
Cada inquilino representa un porcentaje bajo del ingreso total, mitigando el riesgo de impago.
- Altas tasas de ocupación
Mercados atomizados y elásticos permiten mantener la ocupación mediante ajustes de renta.
- Baja volatilidad de ingresos
Ingresos predecibles y financiables una vez que los activos se encuentran estabilizados.
- Comportamiento anti-cíclico
En crisis, las rentas tienden a subir mientras las ventas de unidades nuevas disminuyen.
- Valor a largo plazo
Bajos gastos de mantenimiento y menor obsolescencia comparado con otros activos.

Estudios de mercado del BID demuestran que el alquiler es vital en América Latina, a mayor urbanización menor tiende a ser la tasa de propiedad. En los últimos años

las tasas de propiedad han disminuido y las de alquiler han aumentado, la vivienda en renta es más central, densa y accesible.



En México, los precios de la vivienda aumentan fuertemente año tras año, y la población de ingreso medio no puede pagar una hipoteca pero si una renta, ello demuestra la asequibilidad como motor de la vivienda en renta.



Fuentes: INEGI (2024), SHF (2025), Banxico (2026), Homie (2026)

En referencia a la demanda de departamentos en renta en América Latina, la gente que alquila lo hace por motivos de transición , de independencia o por razones económicas en ciertos momentos de su vida.



A medida que evoluciona el tipo de hogar, cambian los atributos buscados en la vivienda en renta.



5. El Multifamily frente otros modelos

Comparación de activos de renta residencial Multifamily con otros bienes raíces en renta:

Clase de activo inmobiliario	Diversificación de inquilinos	Protección contra la inflación	Correlación de renta	Elasticidad de renta	Obsolescencia	Idoneidad/disponibilidad de terreno
Industrial	Ninguna	Baja	Correlación con PIB	Baja	Alta	Alta
Oficinas	Baja	Media	Correlación con PIB	Baja	Media	Media
Comercial	Media	Alta	Correlación con consumo	Media/ Baja	Media	Baja
Multifamily	Alta	Alta	Correlación con salarios	Alta	Baja	Media/ Alta



Diferencias entre el producto de vivienda en venta vs. vivienda en renta:

	Vivienda en Venta	Vivienda en Renta
Mercado Meta	Familias con hijos	Familias sin hijos
Atributo Deseado	Seguridad	Comunidad
Valuación	Por metro cuadrado	Por dormitorio
Requisito	Estacionamiento	Amenidad Social
Acabados	Calidad	Durabilidad
Tamaños	Amplios	Eficientes
Ubicación	Aspiracional	Conectada

Comparando los riesgos de vivienda en venta vs. Renta:

Tipo de riesgo	Venta	Renta
Comercialización	Mercado fluctuante y reducido	Mercado estable y de gran volumen (10x más transacciones)
Constructivo	Obra extendida y producto "lujoso"	Obra rápida y producto eficiente
Fuente de repago	Venta individual	Venta institucional, reconversión, refinanciación, o flujo de rentas.
Evaluación	Precios volátiles	Precios estables
Cobranza	Ejecución + Evicción	Evicción

Evaluación de un proyecto de vivienda en renta:

Principales Variables

- **Renta (por tipología no por m2)**
- Velocidad de absorción
- Tasa de ocupación estabilizada
- Tasa de incobrabilidad
- **Tasa de crecimiento de rentas**
- **Costo de desarrollo y construcción**
- Costo de operación
- Comisiones de operación
- Cap rate de Salida

Principales Indicadores

- Yield sobre inversion
- Yield (untrended)
- Precio de venta vs. reposición
- Eficiencia constructiva
- Eficiencia operativa
- Servicio de Cobertura de Deuda
- LTC
- LTV

6. Estrategias de mitigación de riesgos del Multifamily

El siguiente cuadro se resume como se mitiga los riesgos en el negocio Multifamily como la vacancia, impago, permisos, costos de construcción, costos de operación, control de precios, y liquidez

Riesgo		Mitigante
Vacancia	Riesgo de no alcanzar la estabilización.	SIEMPRE hay un precio al que se renta un departamento
Impago y evicción	Riesgo de que los inquilinos no paguen la renta y no poder sacarlos.	Empresas como Homie realizan el pago de todas las rentas en caso de impago de los inquilinos y se encarga del proceso de desalojo.
Permisos	Riesgo de que los proyectos no obtengan los permisos de construcción.	La deuda debe condicionarse a tener los permisos otorgados
Costos de construcción	Riesgo de costos de construcción altos, retrasos o sobrecostos que reduzcan los márgenes de desarrollo.	Desarrollo de un producto estandarizado y eficiente, en sitios que requieran pocos sótanos y con contratos a precio fijo.
Costos de operación	Riesgo de costos de operación altos que reduzcan los márgenes operativos.	Contratar property managers eficientes y con una estructura de costos sin reembolsos de overhead
Control de precios	Riesgo de que el gobierno no permita aumentar precios de renta.	Los controles de precio no funcionan, lo único que permite bajar las rentas en un mercado es más oferta
Riesgo de liquidez	Riesgo de no obtener refinanciamiento o de no poder vender los activos.	Un activo estabilizado y diversificado es fácil de colocar entre inversionistas públicos y privados.