

LA PROPIEDAD RAÍZ COMO ALTERNATIVA DE INVERSIÓN

Sexta Feria Mundo PYME – Banco de Bogotá

Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
Marzo 08 de 2017

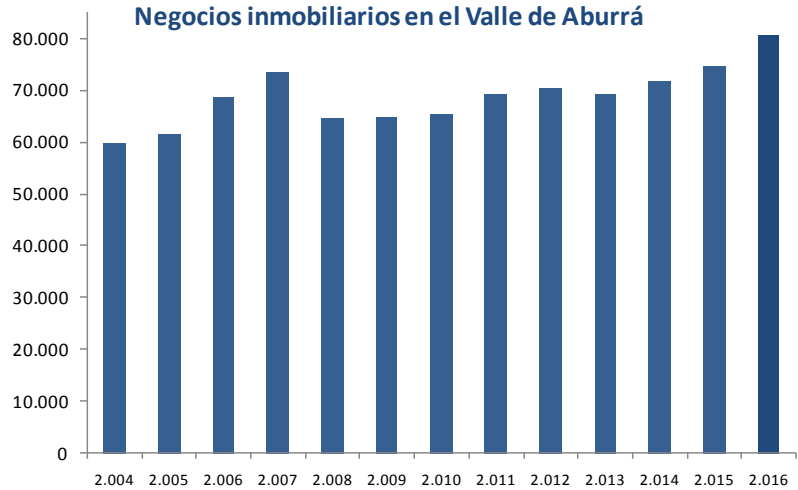
TEMARIO

- 1. Actividad inmobiliaria y edificadora**
- 2. La propiedad raíz como alternativa de inversión**

TEMARIO

1. **Actividad inmobiliaria y edificadora**
2. La propiedad raíz como alternativa de inversión

Durante 2016 la actividad inmobiliaria continuó al alza...

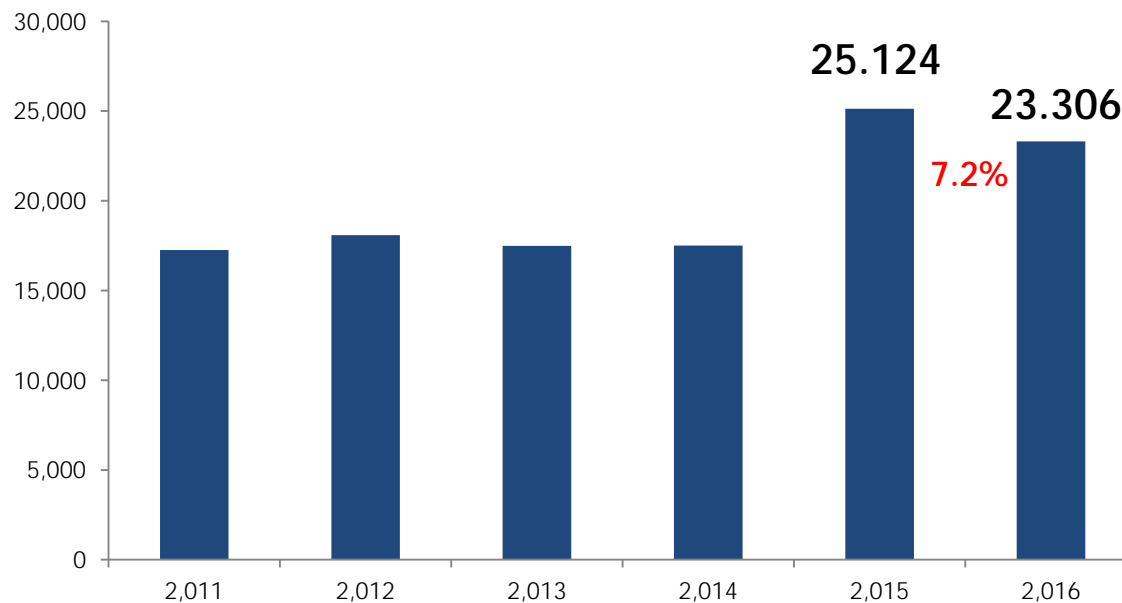


Negocios inmobiliarios en el Valle de Aburrá 2016 vs 2015

	2015	2016	VAR %
Cantidad	74.627	80.643	8,06%
Valor (millones)	11.616.046	12.663.901	9,02%
Vr Promedio	155.654.736	157.036.581	0,9%

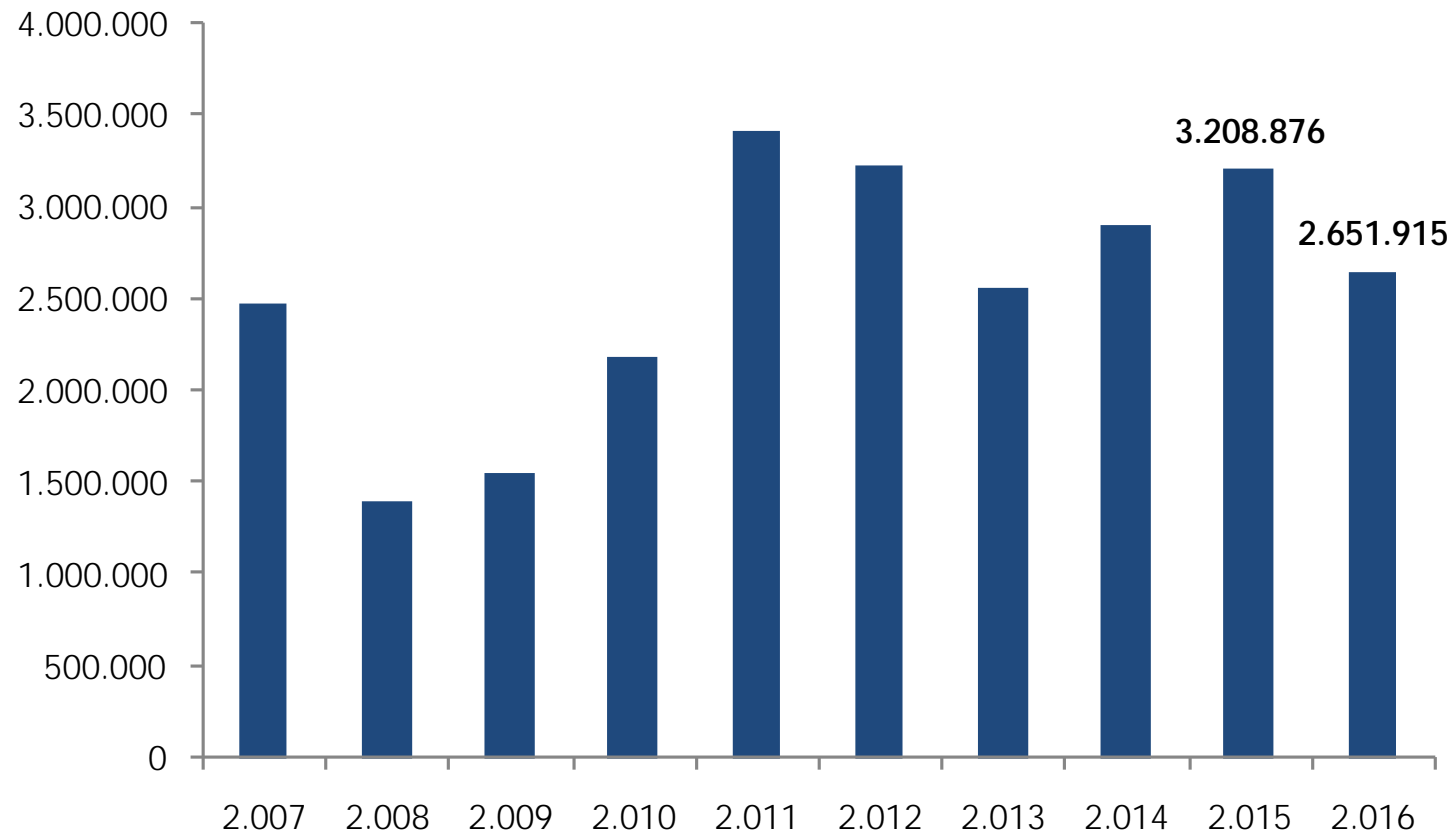
Durante enero de este año se realizaron 4.901 negocios inmobiliarios

Durante enero de este año se vendieron 1.755 viviendas nuevas



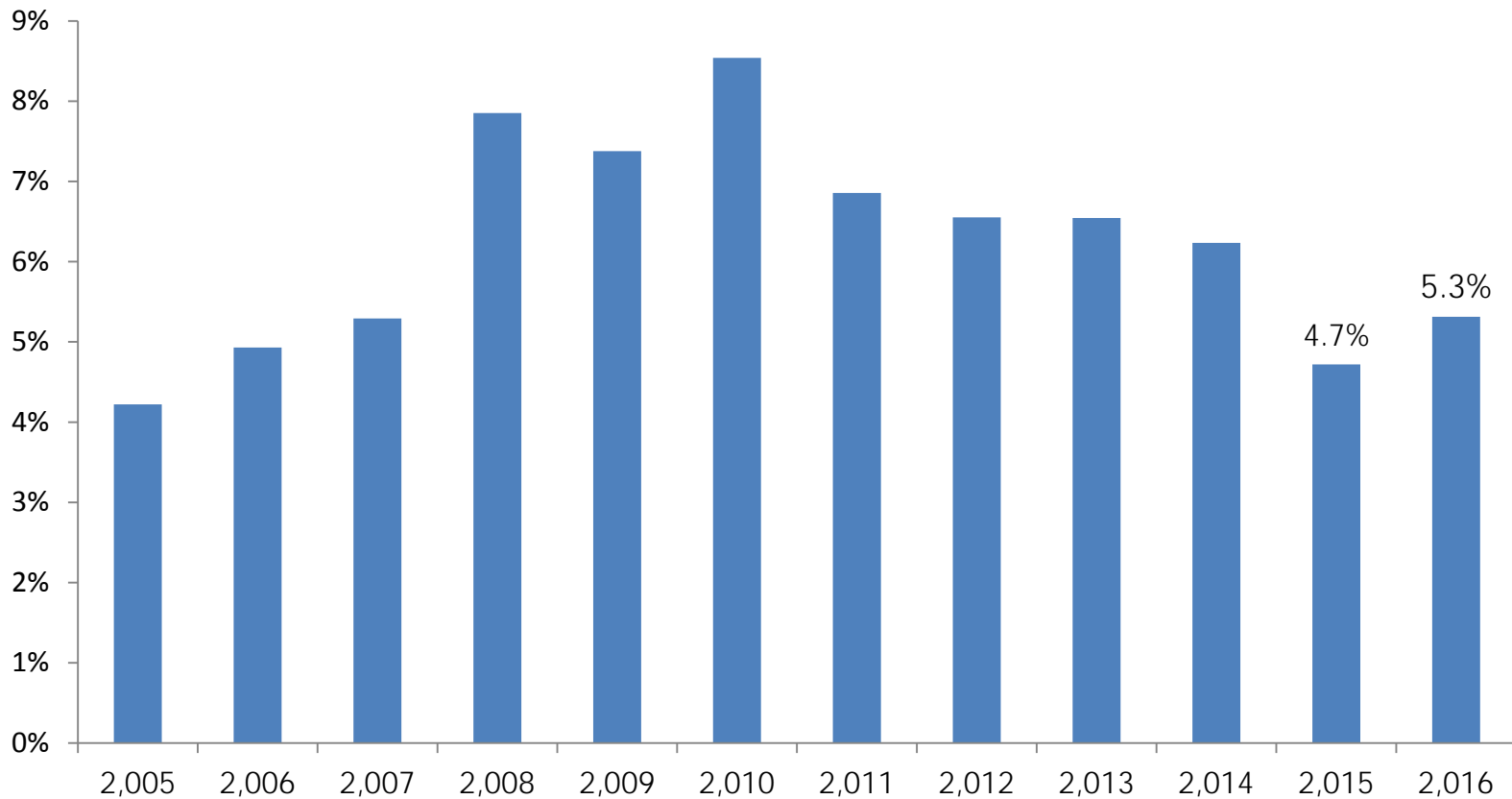
Participación en la venta de vivienda nueva					
Año	Bello	Envigado	Itagui	Sabaneta	Medellin
2.011	12,2%	12,0%	4,6%	12,9%	56,6%
2.012	17,2%	12,2%	4,1%	14,3%	47,2%
2.013	20,5%	13,4%	5,1%	16,0%	38,2%
2.014	21,8%	13,8%	9,1%	12,3%	36,6%
2.015	29,3%	10,3%	9,9%	16,8%	24,5%
2.016	24,9%	10,5%	8,5%	20,1%	26,9%

Licencias Construcción Valle de Aburrá

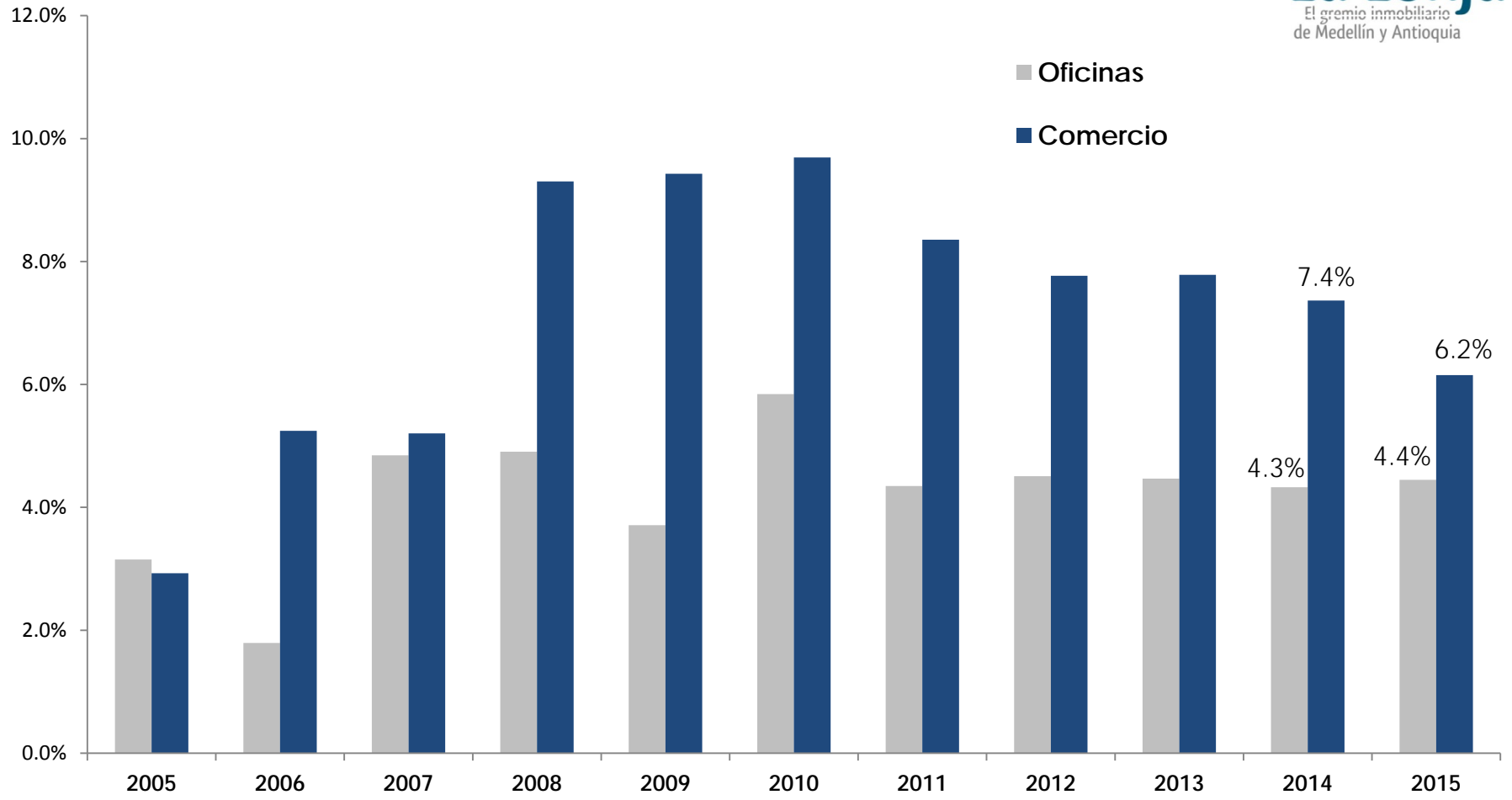


El 70.4% de las licencias durante 2016 corresponde a vivienda

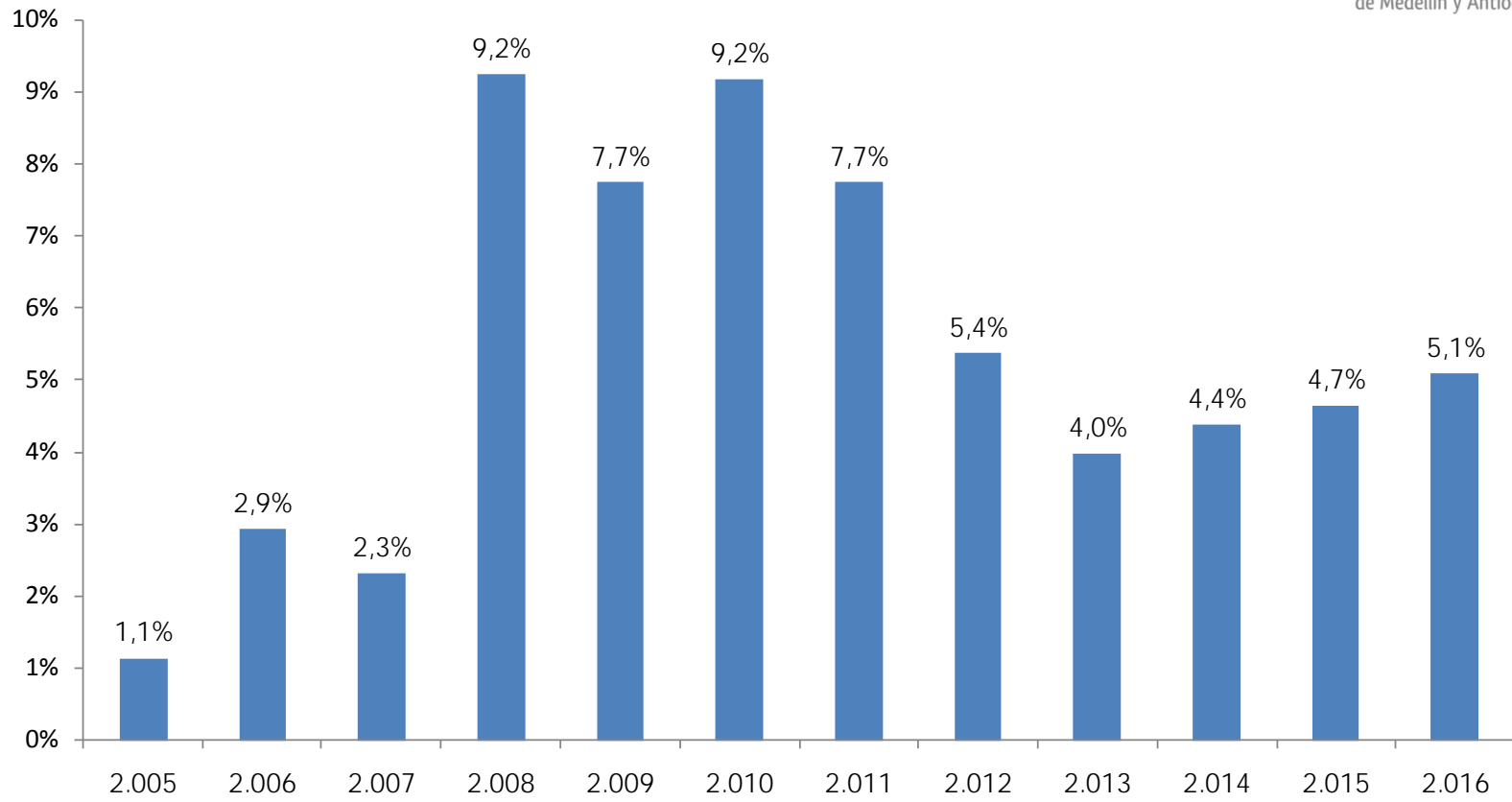
Desocupación Comercial del Valle de Aburrá



Desocupación Comercial del Valle de Aburrá



Desocupación Comercial Centros Comerciales Grandes



Comportamiento de la vivienda usada



Oferta

Arrendamiento

Venta

Var %

-10.5%

11.5%

Tiempo de Colocación

Arrendamiento

Venta

Días

174

204

Var%

8.0%

-7.2%

TEMARIO

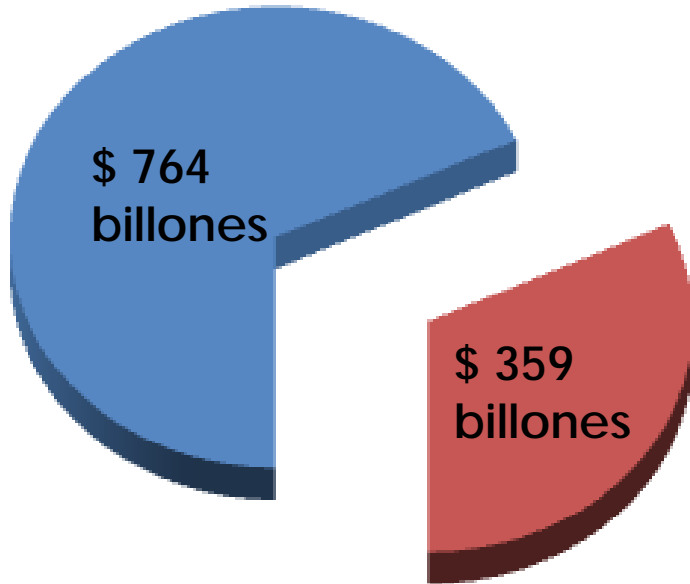


1. **Actividad inmobiliaria y edificadora**
2. **La propiedad raíz como alternativa de inversión**

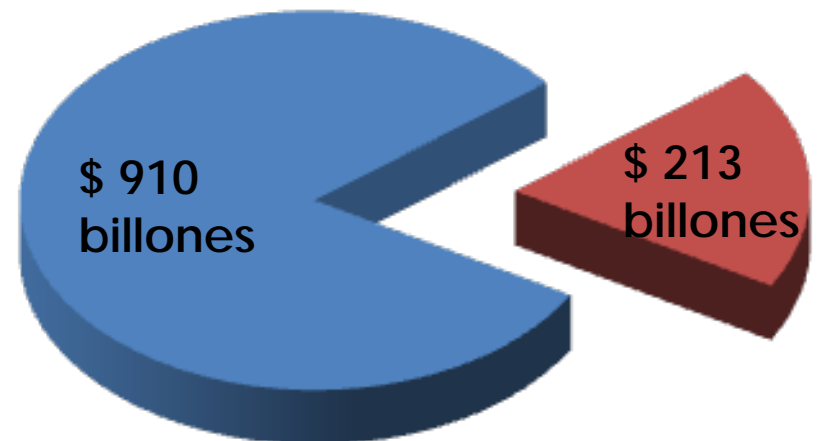
Magnitud en Colombia de la inversión en PR

Valor catastral de los inmuebles en Colombia (\$1.123 bill)

Residencial y No Residencial



Urbano y rural



Activos que son propiedad de los hogares colombianos

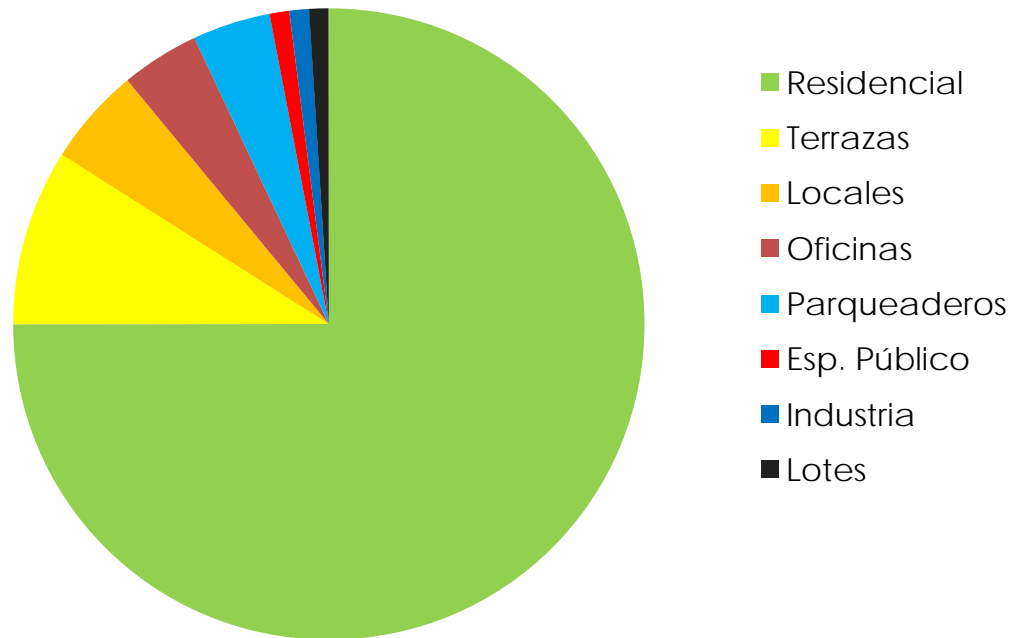


Vivienda en renta	
\$267 bill	
Diferente a vivienda	
\$215 bill	
CDT	\$37 bill
Acciones	\$17 bill
Cesantías y pensiones voluntarias	\$35 bill
Pensiones Obligatorias	\$328 bill

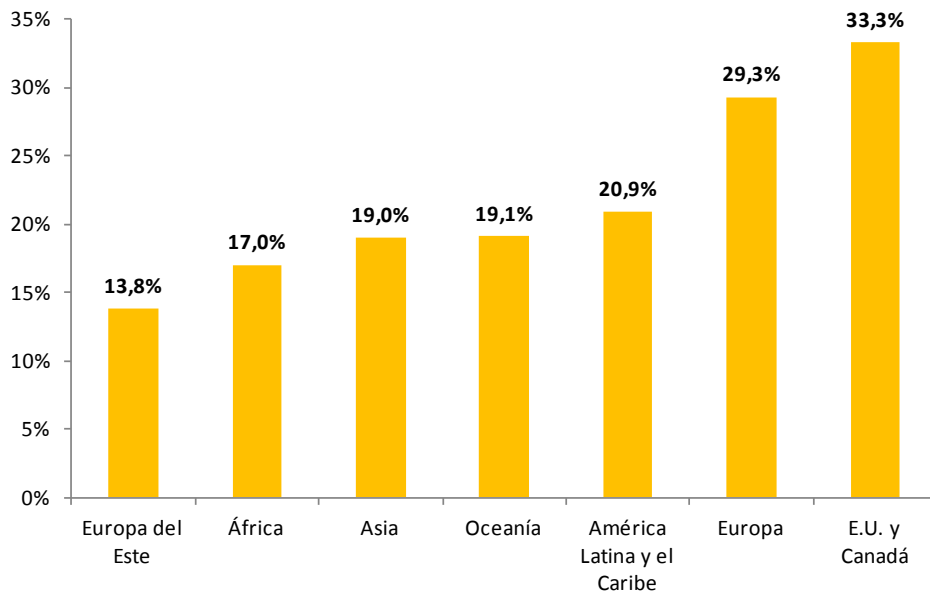
Fuente: Banco de la República, Cálculos LPR MyA

La vivienda constituye la mayor proporción de inmuebles negociados en Medellín:

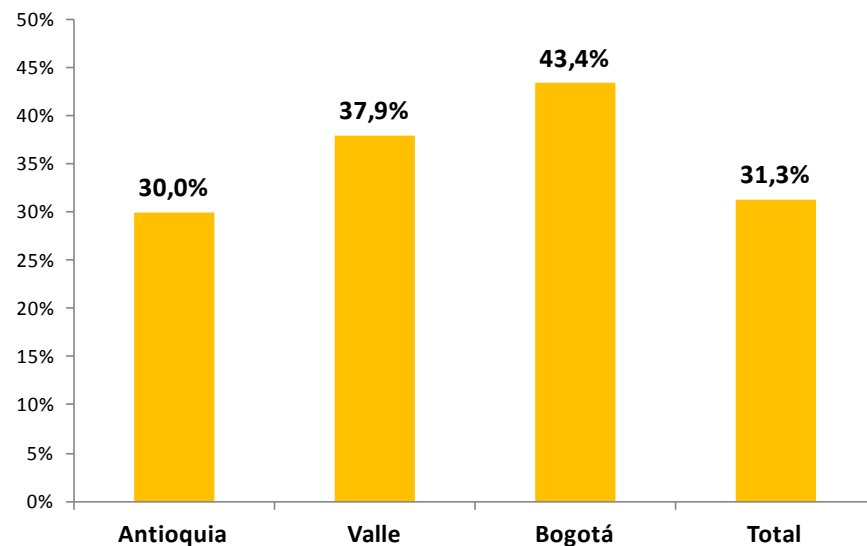
Residencial	75%	Parqueaderos	4%
Terrazas	9%	Esp. Público	1%
Locales	5%	Industria	1%
Oficinas	4%	Lotes	1%



Vivienda en alquiler en el mundo



**El 60% del
comercio se
encuentra en
alquiler**



Razones para comprar vivienda:

Compró para:	Total	No Vis
Vivir	82%	77%
Arriendo	16%	21%
Venta	2%	2%
Otros	0%	0%

Fuente: Galería Inmobiliaria

Tamaño del mercado inmobiliario Valle de Aburra



Residencial

Cánones de arrendamiento mes: \$146 mil millones de pesos (1,7 billones año)

No Residencial

Cánones de arrendamiento mes: \$122 mil millones de pesos (1.46 billones año)

Rentabilidad en Colombia de la inversión en PR

RENTABILIDAD DE LA INVERSION INMOBILIARIA



Valorización del inmueble + Rentabilidad del inmueble

1. Oferta y Demanda del tipo
de inmueble

$$\text{Rentabilidad} = \frac{\text{Canon}}{\text{Valor del inmueble}}$$

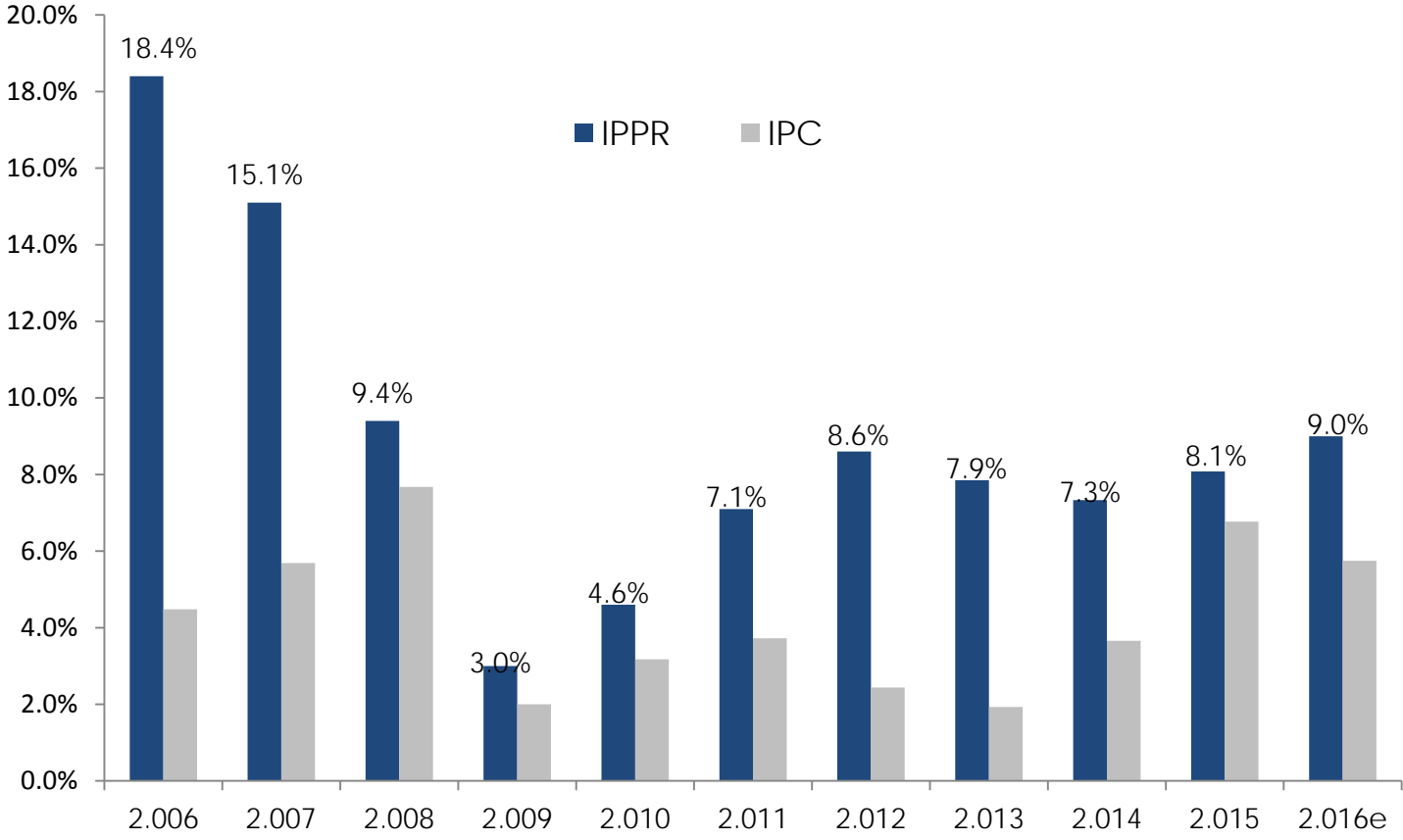
2. Tasas de interés

$$\text{Rentabilidad} = \frac{\text{Canon} - \text{Gastos}}{\text{Valor del inmueble}}$$

3. Liquidez

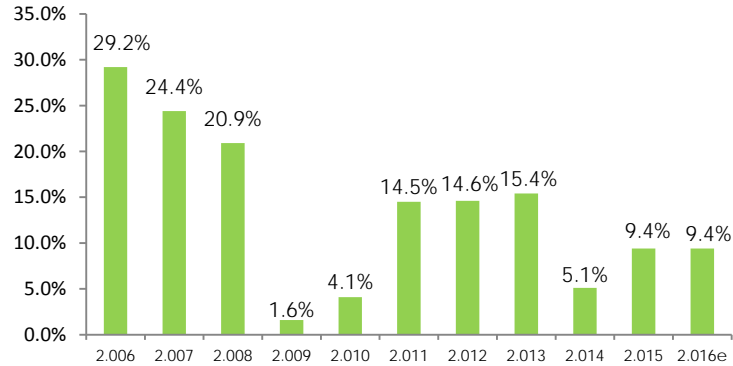
$$\text{Cap Rate} = \frac{\text{Ingreso Neto Operativo}}{\text{Valor del inmueble}}$$

La propiedad raíz en el Valle de Aburrá presenta desde hace varios años valorizaciones reales positivas...

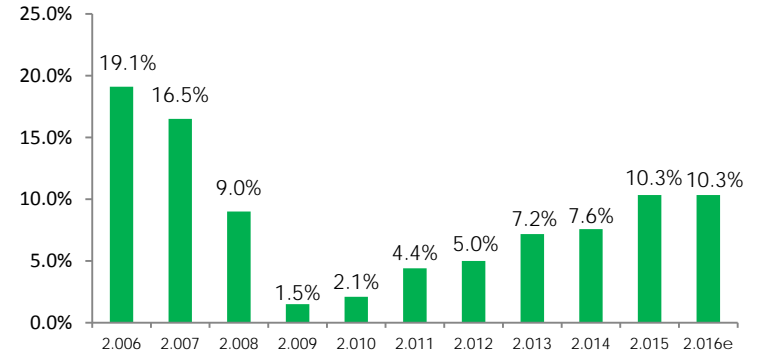


Tasas de valorización de inmuebles

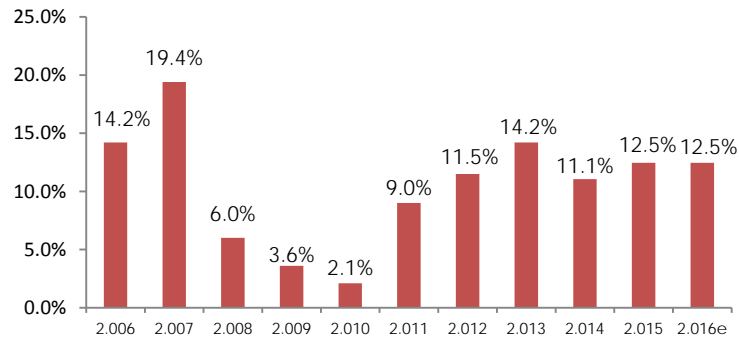
Lotes



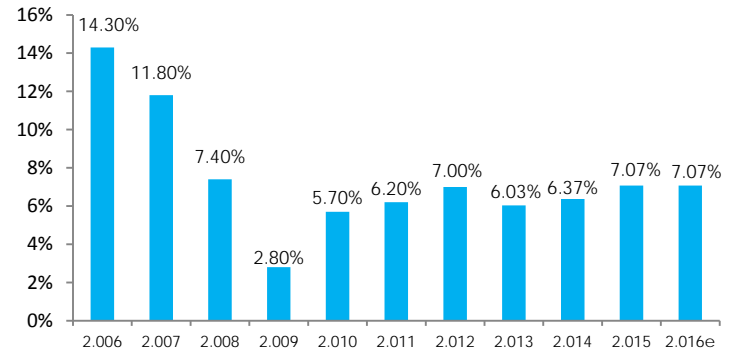
Locales



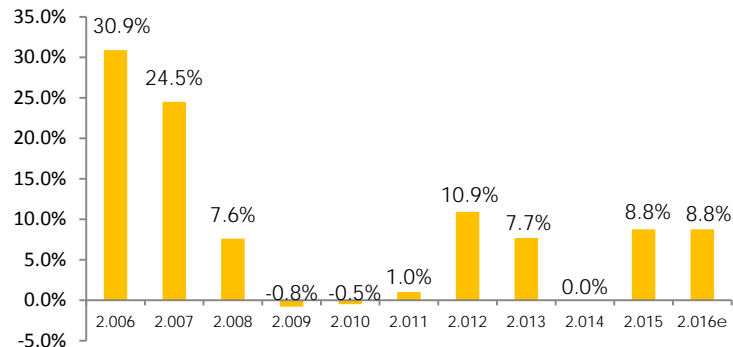
Oficinas



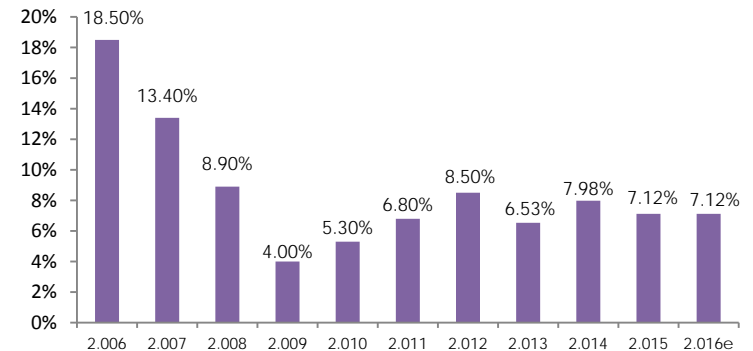
Apartamentos



Bodegas

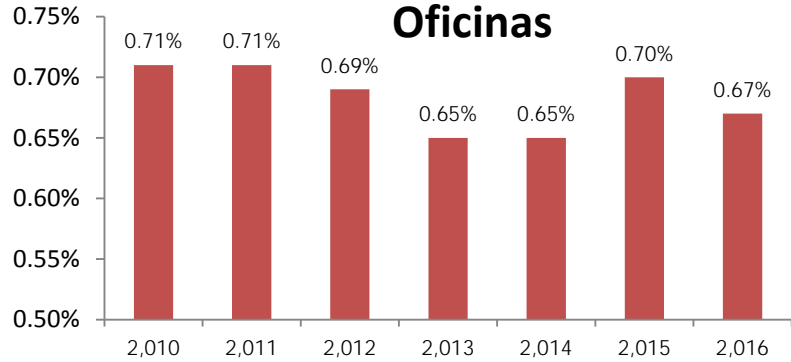


Casas

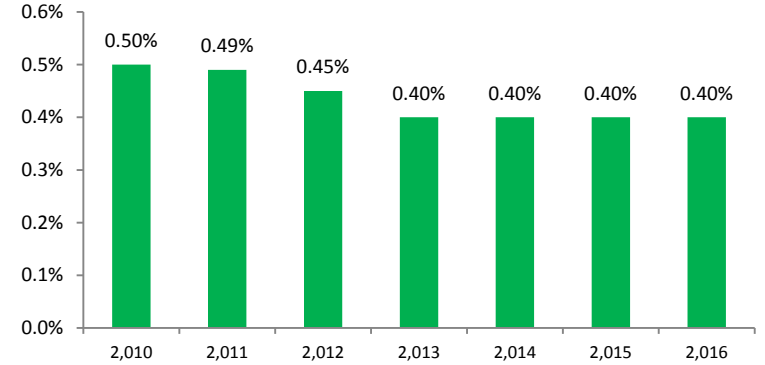


Tasas de rentabilidad

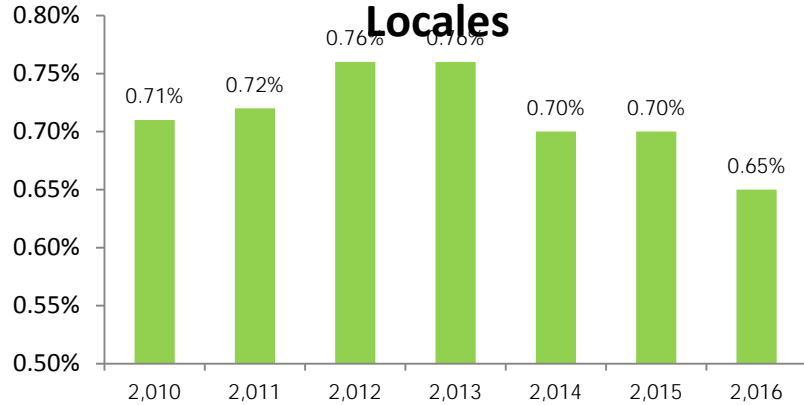
Oficinas



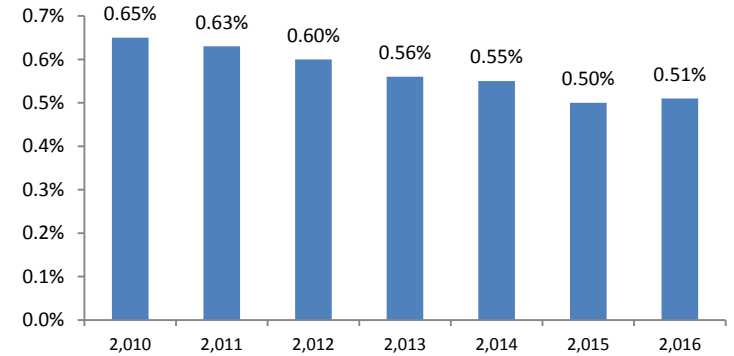
Vivienda Estrato Alto



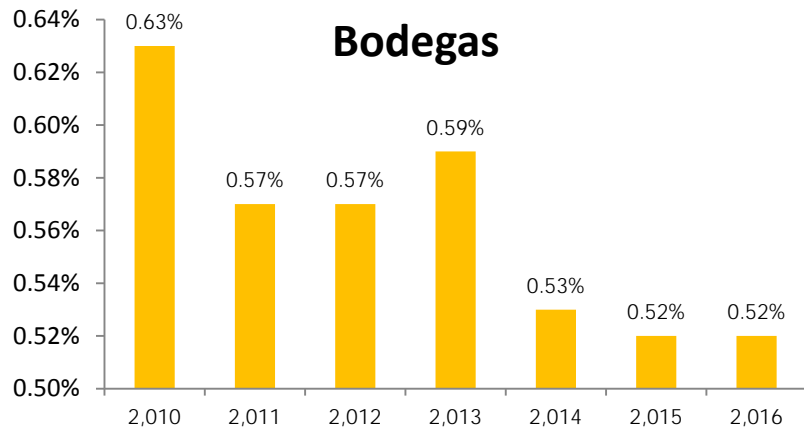
Locales



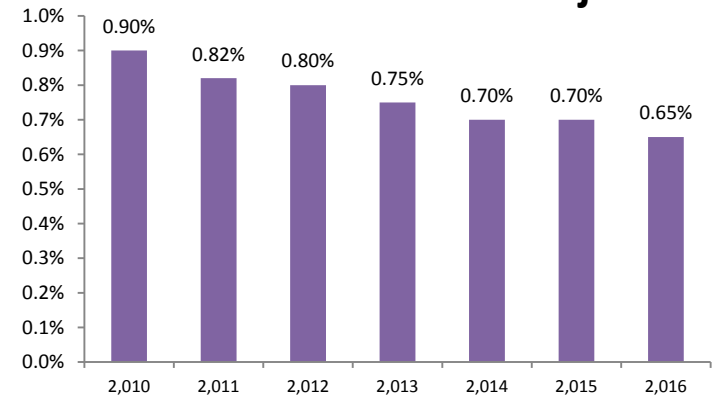
Vivienda Estrato Medio



Bodegas



Vivienda Estrato Bajo



Rentabilidad Inmobiliaria Anual Total

Año 2.016			
Inmueble	Rentabilidad	Valorización (e)	Rentabilidad Inmobiliaria
Oficinas	8,16%	12,50%	21,68%
Locales	8,52%	10,30%	19,70%
Bodegas	6,72%	8,80%	16,11%

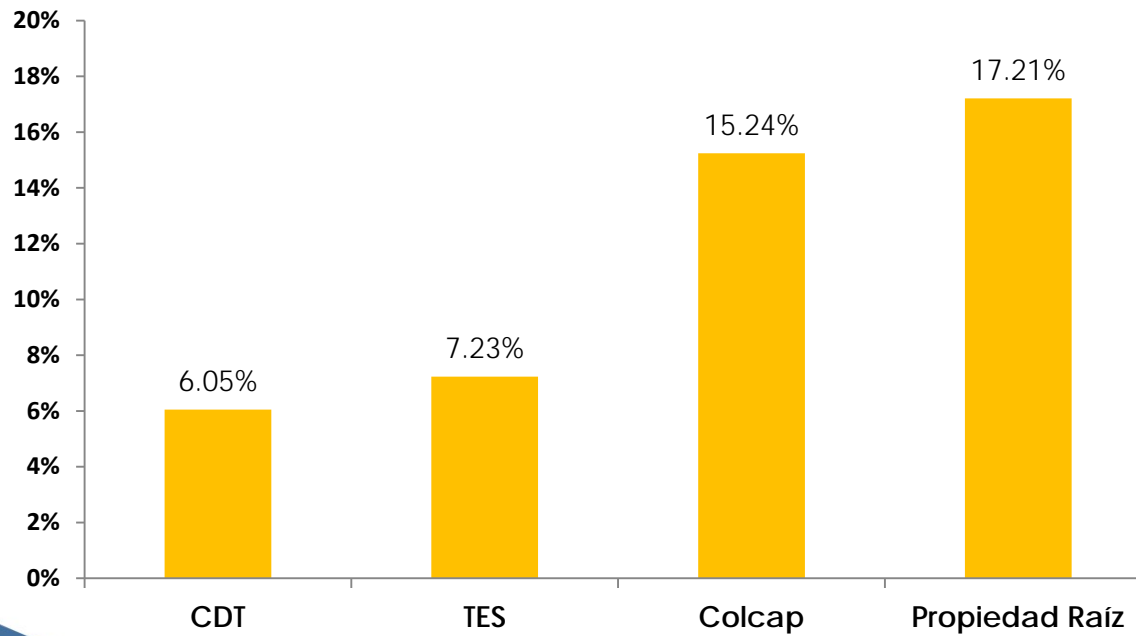
Tasas de rentabilidad de inversiones



La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

La inversión en propiedad raíz es la que ofrece la mejor rentabilidad teniendo en cuenta la seguridad de la misma

La rentabilidad de la inversión en propiedad raíz está compuesta por dos componentes: la proveniente de los cánones de arrendamiento y la que proviene de la valorización del activo



Como perciben la inversión en PR los inversionistas institucionales.

Inversionistas institucionales en propiedad Raiz (Fondos inmobiliarios de Inversion)

1. Invierte en inmuebles diferentes a vivienda

2. inversión en Vivienda

Sienten lejana posibilidad de invertir en la vivienda en alquiler, por aspectos como:

- La regulación de arrendamientos
- Riesgo reputacional
- Costos de operación

Sin embargo, la vivienda en alquiler a mediano plazo se convertirá en una opción que tendrán que estudiar los FII

- El 16% de los Reits en E.U. están invertidos en vivienda
- Los FII, crecerán los inversionistas institucionales cada vez lo verán como un mejor vehículo de inversión, y los FII tendrán que explorar otras alternativas

Que se necesita para mejorar el acceso de los FII

- Equilibrar la relación contractual y mejorar lo procesal.
- Desarrollar cobertura de riesgos de no pago
- Viabilizar las APPs

Vehículos de inversión inmobiliaria



Vehículo	Valor activos administrados
Pactia	2.4 Billones
Terranum PEI	2.0 Billones
Fondo Inmobiliario Colombia	1.2 Billones
Inmoval	930 mil millones
Inverlink	600 mil millones
BTG Pactual	325 mil millones

Gracias