

¿Qué Tener en Cuenta al Momento de Adquirir un Inmueble?



Adquirir una vivienda es uno de los acontecimientos más importantes en la vida del ser humano. Una persona con ingresos promedio trabaja toda una vida para acceder a una casa propia, por eso es tan importante considerar todos los puntos que entran en juego al momento de acercarse a esa máxima decisión. Como inversión, para uso propio o para arriendo, hay varios factores que se deben considerar antes de firmar los papeles que acreditan al comprador como dueño de un inmueble. La ubicación, el estado, el estrato, los espacios y medidas, entre

otros componentes, además de los créditos con los que se puede disponer para la compra; son esenciales cuando se desea adquirir un bien.

Factores Importantes al Momento de Adquirir una Propiedad

Adquirir una vivienda es una de las grandes metas en la vida de una persona, sin embargo debido a las condiciones económicas es una opción que puede no ser tan cercana. Aún así, expertos afirman que con las actuales



condiciones del mercado, tener una casa propia ya no es tan lejano gracias a las diversas formas que existen para adquirir una de ellas.

Comprar una vivienda requiere un gran esfuerzo en materia económica. Ser propietario implica también asumir los costos de un proceso crediticio, la escrituración y registro, la instalación, la mudanza y las adecuaciones que demande la propiedad. Además, en el momento que una persona compra una vivienda se debe encargar del mantenimiento y las reparaciones para garantizar su valor comercial. No obstante, los beneficios que están ligados al hecho de adquirir una propiedad recompensan el esfuerzo realizado en dicha inversión. Adquirirla permite construir un patrimonio, un sitio propio para el encuentro familiar, descanso personal y un gasto menos mensual por arrendamiento.

Varios aspectos genéricos se deben tener en cuenta al momento de realizar una inversión de tipo inmobiliario. La seguridad, habitabilidad, estrato, confort; son factores primordiales que los usuarios buscan en el momento de invertir un capital.

Ubicación: El barrio o localidad y cercanías con los lugares de trabajo o estudio, facilidad a vías de acceso y transporte, son factores fundamentales relacionados con este aspecto. Además, se deben analizar las cercanías con zonas comerciales, empresas o áreas que puedan generar ruido.

Estrato: Una propiedad ubicada en un estrato económico más alto puede generar mayor atractivo por estar en un mejor sector; sin embargo, hay que tener en cuenta que esto incrementará el valor de los impuestos y de los servicios públicos.

Espacios y Medidas: El error más común que cometen muchas personas es basarse en la percepción captada por la visión respecto a los espacios, factor que en muchos casos puede ser engañoso al enfrentarse con el área real. Tener los planos de la propiedad, donde se detalle las medidas exactas o llevar un metro, son recursos que podrían ayudar a mitigar estos riesgos.

Valor de la Administración: Generalmente cuando existe un mayor número de apartamentos por piso o zonas con gran concentración de casas, el valor de la administración es más bajo



que cuando hay menor volumen. Es importante saber el costo de la administración antes de adquirir el inmueble, y saber de qué manera se distribuyen estos recursos en materia de seguridad, aseo, recreación, etc.

Cuando a una persona le interesa una propiedad, acostumbra olvidarse de otros factores que suelen ser más importantes. El interés por adquirir un inmueble en un proyecto residencial, no debe dar paso para generar pérdidas en el valor patrimonial personal. Muchas personas olvidan reclamar al encargado de proyecto inmobiliario los estudios, papeles, planos y elementos que podrían resultar ser bastantes benéficos en caso de incumplimiento, irregularidades o falta de garantías por parte de la constructora. A continuación, se detallan algunos puntos que toda persona debe tener presente al momento de realizar una inversión importante con el objetivo de evitar estafas o exoneraciones de responsabilidad por parte de los ejecutores del proyecto.

Esquemas de Inversión Inmobiliaria

Cuando se tiene un excedente de dinero las personas suelen preguntarse en qué deben invertir sus fondos con el fin de obtener una rentabilidad. Las decisiones

de inversión dependen en gran medida del riesgo que las personas están dispuestas a asumir y tienen una relación directamente proporcional con la rentabilidad.

Lo mínimo que se busca en una inversión es mantener el valor del dinero en el tiempo, es decir, reducir el efecto inflacionario sobre la moneda, para lo cual se pueden generar inversiones de corto y mediano plazo en títulos como CDT's y bonos que representan un bajo riesgo y por ende menores rendimientos.

Otro tipo de inversión y una de las más frecuentes, son la compra de acciones de una compañía. Estas transacciones se realizan a través de la bolsa de valores y ofrecen la oportunidad de monitorear todos los días el comportamiento en el precio de las mismas para tomar decisiones de compra y venta. Se recomienda tener un portafolio diversificado, es decir no destinar los recursos a la compra de acciones de compañías que se encuentren dentro del mismo sector.

Una de las figuras que ha tomado fuerza en los últimos años es la inversión inmobiliaria y que consiste en adquirir



una casa, apartamento, local, oficina o terreno, para su alquiler o venta.

Se destacan otras inversiones como vehículos para servicio público y privado, fondos de pensiones, carteras colectivas, fondos de capital privado, entre otros.

¿Por qué Invertir en Bienes Inmuebles?

La compra de un activo inmobiliario se considera como una inversión de bajo riesgo debido a que los bienes inmuebles no pierden su valor a través del tiempo. Al contrario, suelen valorizarse. Además, los ingresos recibidos por el alquiler permiten crear un incremento en el capital invertido durante el largo plazo y generar un flujo constante de fondos que pueden utilizarse para cubrir otras obligaciones.

Las remodelaciones y mejoras en inmuebles conllevan a mejorar los retornos esperados por el aumento de los precios de alquiler, generando un valor agregado sobre la inversión. Se destaca el hecho que tener propiedades a nombre propio hacen más atractivas las operaciones de solicitud de créditos ante las entidades financieras porque hay un activo que sirve como garantía.

De acuerdo con Manuel Felipe García, gerente de Soluciones de Inversión y Asset Allocation, “la inversión en el sector inmobiliario guarda una baja correlación con otros activos de la economía como bonos y acciones, lo que constituye a los inmuebles en un elemento importante para diversificar eficazmente un portafolio”. Sin embargo, se debe tener en cuenta que contrario al comportamiento de otros activos, los inmuebles no tienen la facilidad de convertirse en efectivo (la venta de bien raíz puede tardar mucho tiempo) y pueden generar un riesgo de liquidez si se necesitara dinero rápidamente.

¿En qué Activos Inmobiliarios se Puede Invertir?

Muchas veces se suele asociar la inversión inmobiliaria únicamente con proyectos residenciales, no obstante, el significado va mucho más allá y comprende el interés por activos como viviendas, bodegas, locales, oficinas, centros comerciales, entre otros. La rentabilidad de un activo inmobiliario depende de su tipo, ubicación y uso.

De acuerdo con la opinión de expertos, entre los que se resalta el gerente de la firma consultora en inversión inmobiliaria ACCI S.A.S., Alejandro Castañeda, “en



el sector existen por lo menos 7 alternativas de inversión en finca raíz que son muy seguras y en las que se pueden obtener buenas rentabilidades”. Dentro de estas opciones se encuentran acciones desde comprar el bien para arrendarlo, hasta la adquisición de lotes para su posterior explotación.

Arriendo

Consiste en comprar un bien inmueble nuevo o usado con el fin de otorgarlo en alquiler. Esta inversión puede generar un retorno entre el 0,5% y 0,7% para bienes residenciales y hasta un 1% para el comercial.

Adquirir el Inmueble en Fiducia y Venderlo Antes de Escriturar

Consiste en adquirir un inmueble sobre planos, es decir, que aún no se ha construido. Esta forma se presenta como una alternativa económica y rentable debido a que el activo se compra a un precio actual que se valoriza a medida que se va edificando. Además, se genera una facilidad de pago en un amplio periodo que no genera ningún tipo de interés mientras se termina la obra. Al finalizar la construcción y antes de escriturar, el activo podrá ser vendido al precio de mercado.

Adquirir un Inmueble de Oportunidad

Existen inmuebles que se pueden comprar en el mercado a precios inferiores de su valor comercial por problemas jurídicos (remates por hipotecas), o la necesidad inmediata de liquidez de otras personas. Para llevar a cabo este tipo de inversión es necesario contar con la totalidad del dinero (no hay plazo para financiación) para adquirir el activo. De acuerdo con su uso y estado, al inmueble se le pueden hacer varias adecuaciones con el fin de incrementar su valor y generar un mayor retorno sobre la inversión ante una posible venta.

Fondo de Inversión Inmobiliaria

Los fondos inmobiliarios son carteras colectivas administradas por fiduciarias y/o comisionistas de bolsa que tienen como objetivo invertir en el sector en el largo plazo. Generalmente esta figura se utiliza para convocar un grupo de personas interesadas en proyectos de locales estratégicos, oficinas y bodegas donde los requerimientos de capital hacen muy difícil la compra por parte de un solo inversionista.

Los fondos inmobiliarios tienen diferentes portafolios de inversión, con diversas rentabilidades y distintos



perfiles de riesgo. La mayor parte de los retornos provienen de los ingresos por concepto de arrendamientos y la valorización del activo entre la compra y posterior venta.

La estructura de estos fondos se compone de 3 actores principales y cada uno con un rol específico. Por una parte se encuentra la sociedad administradora que se encarga de la administración, planeación e inversión de los recursos, cuya fuente de ingreso son las comisiones que cobran producto de su gestión. Luego están los inversionistas que son el brazo financiero de la estructura, su papel no se limita solamente a entregar dinero, sino en contar con los recursos suficientes para sacar los proyectos adelante, además de conocer muy bien su perfil de riesgo para decidir el destino de sus recursos y estar al tanto de lo que ocurre dentro del sector. Por último se encuentran los arrendatarios que son las entidades o personas que hacen negociación directa con la sociedad administradora para la venta o arriendo de los inmuebles que el fondo requiere.

Proyecto de Construcción

Son planes donde varias constructoras promocionan sus proyectos buscando la participación de personas que deseen

invertir su dinero. Esta alternativa ofrece la posibilidad a los inversionistas de destinar sus recursos en proyectos inmobiliarios basados en las proyecciones de tiempo y rentabilidad plasmadas por la firma constructora. En este caso el capital necesario es calculado por la constructora y una vez ocurridas las fases de diseño, licencia, preventa, construcción y entrega de los bienes inmuebles estos tendrán un retorno sobre su inversión.

Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria

Se traduce en la compra de derechos fiduciarios de un proyecto dentro de un fideicomiso de inversión inmobiliaria y que es administrado por una sociedad fiduciaria. De acuerdo con esta opción el inversionista es propietario de una fracción proporcional a la inversión, no solamente de un bien inmueble sino de la totalidad del proyecto. No obstante, recibirá en proporción a su inversión la rentabilidad y valorización que generen los inmuebles dentro del proyecto inmobiliario. En esta figura los montos mínimos de inversión son variables y dependen del promotor y tipo de proyecto.



Adquirir un Lote y Desarrollar Bodegas o Locales

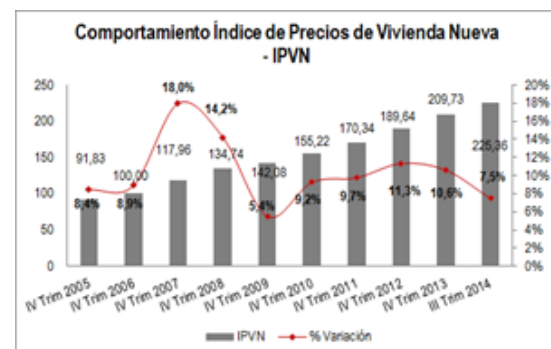
Consiste en participar en proyectos de construcción desde la selección y compra de lote, hasta la finalización del proyecto de edificación. En este tipo de inversión debe tener en cuenta la ubicación del lote, vías de acceso principales y secundarias, fuentes de agua, estudio de suelos, entre otros factores, para lo cual se recomienda asesoría con un experto. No es lo mismo invertir en proyectos de construcción con lugares previamente definidos y que han pasado por todo un proceso de licencias que destinar recursos a obras que arrancan desde cero. La tasa de retorno esperada por el inversionista es mayor porque hay un mayor riesgo, además al invertir desde el primer momento, este incrementa su ganancia en todas las fases del proceso y que le agregan valor al proyecto; su ganancia será la diferencia entre el precio de mercado de las unidades inmobiliarias resultantes y el valor invertido inicialmente para comprar el lote y desarrollar el proyecto.

Por último vale la pena destacar que todo tipo de inversión tiene un riesgo asociado, por lo tanto es importante conocer el sector donde se desean destinar los recursos, entender los ciclos de la economía, estar al tanto de las mejores oportunidades y buscar la

asesoría de personas especializadas con el fin de maximizar la rentabilidad y generar valor.

Burbuja Inmobiliaria y Sobreoferta

El mercado inmobiliario durante los últimos años ha presentado un comportamiento que en algunos momentos envió señales de alarma ante la presencia de una posible burbuja inmobiliaria. Donde la primera alerta se generó por el incremento en los precios, especialmente en el segmento de viviendas, presentando alzas del orden de 10.6 % entre 2012 y 2013 y para septiembre de 2014 ya se habían elevado 7.5%.



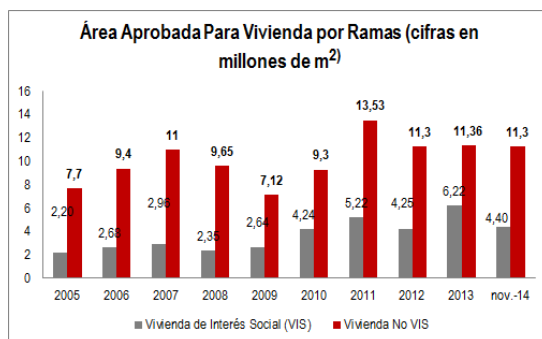
Fuente: Dane

La cuestión importante para determinar si lo que se está presentando en el mercado es realmente una burbuja consiste en saber qué está ocasionando

la subida de los precios, pues en ausencia de fundamentos económicos para este incremento, el alza puede provenir de la mera especulación y ocasionar una sobreoferta en el mercado por la llegada de demasiados inversionistas al sector, lo que luego deriva en una caída drástica de los precios, momento en el cual la burbuja explota con considerables consecuencias para las inversiones en el sector y alto riesgo para la industria financiera y la economía en general.

Otro argumento para desechar la hipótesis de burbuja inmobiliaria es el hecho de que en algunas ciudades los mayores incrementos se hayan dado en inmuebles de lujo y este corresponda al crecimiento en los ingresos reales que ha generado el buen momento que experimenta la economía colombiana.

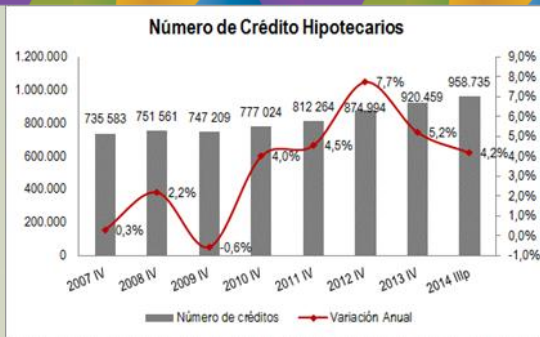
La forma para analizar una posible burbuja consiste en revisar si los precios se han desalineado con respecto al comportamiento de otras variables claves para este mercado, como el precio del arrendamiento, los costos de la construcción o la renta real de las personas, y esto no ha sucedido en el país; salvo una diferencia con respecto a la rentabilidad de los inmuebles.



Fuente: Dane

En el caso de Bogotá, la subida de los precios se atribuye a restricciones de oferta como la disminución en la disponibilidad de suelo urbanizable, lo que lleva a que se presente un desbalance entre la oferta y la demanda y como mecanismo de ajuste, el costo del suelo se eleva y por ende los precios de las edificaciones que se construyen en estas zonas también lo hacen.

Además también se debe analizar el nivel de endeudamiento de la población, la calidad de la cartera hipotecaria y el riesgo crediticio, y para el caso colombiano esto genera otro parte de tranquilidad, pues los niveles de deuda hipotecaria no han presentado un crecimiento descontrolado.



Fuente: Dane

La creciente demanda de inmuebles por la expansión de la clase media, es otra razón para descartar la presencia de una burbuja, pues el país ha mejorado las condiciones económicas de algunos segmentos de población y esto les ha permitido ascender económica y socialmente.

Aunque hay un segmento donde si preocupa el tema, y este corresponde a las oficinas que han venido presentando el mayor incremento dentro de todos los inmuebles, seguido por los locales con destinación comercial pero con una considerable diferencia. Se cree, por ejemplo que en Bogotá hay una sobreoferta de este tipo de inmuebles por lo que inversiones que se dirijan a este sector deben evaluarse.

También deben analizarse con cuidado inversiones en inmuebles con

destinación hotelera y comercial pues hay unas zonas del país, especialmente en las principales ciudades donde se cree que la oferta está saturada y esto ha incidido en los bajos niveles de ocupación y en una pequeña disminución de la rentabilidad. Por el contrario hay zonas con potencial turístico y con buenas perspectivas para dirigir inversiones en estos segmentos y donde además se pueden aprovechar gabelas fiscales como la exención de impuestos a los hoteles que se establezcan en el país antes de 2017.

En general el sector se ha venido consolidando como uno de los ejes del desarrollo económico del país y recibido impulso por parte del gobierno nacional, además las inversiones en el sector inmobiliario han sido consideradas una alternativa con un muy buen balance entre riesgo, rentabilidad y valorización. Aunque la dinámica del sector para finales de 2014 empezó a moderarse.

