

Tema

¿Es Momento Atractivo para Invertir en Finca Raíz?

Tradicionalmente, la finca raíz ha sido percibida como una inversión estable, segura y la opción para momentos económicos difíciles. Esto no es exclusivo del mercado colombiano, la inversión en el sector inmobiliario ha sido considerada una buena alternativa en casi todas las regiones del mundo y muy especialmente para aquellos inversionistas que tienen mayor aversión al riesgo.

¿Es Momento Atractivo para Invertir en Finca Raíz?

Tradicionalmente, la finca raíz ha sido percibida como una inversión estable, segura y la opción para momentos económicos difíciles. Esto no es exclusivo del mercado colombiano, la inversión en el sector inmobiliario ha sido considerada una buena alternativa en casi todas las regiones del mundo y muy especialmente para aquellos inversionistas que tienen mayor aversión al riesgo.

La inversión en finca raíz consiste en la compra de inmuebles (viviendas, oficinas, bodegas, entre otros) para venderlos o ponerlos en arriendo. Este tipo de inversiones se puede hacer de manera directa o a través de fondos de inversión colectiva que reúnen los recursos de varias personas para adquirir edificios, bodegas y oficinas que posteriormente se ponen en arriendo para así generar una rentabilidad periódica para los inversionistas.

Otras opciones en la inversión en finca raíz son el apalancamiento de proyectos en construcción, la compra de inmuebles sobre planos o la compra de lotes para intervenir directamente en el desarrollo del proyecto. También se incluye dentro de estas modalidades de inversión el fideicomiso, a través del cual un inversionista "adquiere derechos fiduciarios de un proyecto dentro de un fideicomiso de inversión inmobiliaria administrado por una sociedad fiduciaria" y la compra de inmuebles que por inconvenientes jurídicos el Estado subasta o vende a precios inferiores a los del mercado.

Se considera que cuando se invierte desde el inicio en un proyecto se obtienen mayores ganancias, debido a que cada una de las etapas del proceso va agregando valor a los inmuebles y al sitio donde están ubicados. Por ejemplo, cuando se compra sobre planos se tienen plazos de hasta 3 años para pagar la cuota inicial sin ningún interés, mientras que el inmueble se valoriza periódicamente, lo que produce mayores márgenes de rentabilidad, debido a que generalmente se da un proceso de valorización más acelerado del lugar mientras se construye el proyecto.

Dentro de las ventajas que presenta la inversión en finca raíz se puede considerar el hecho de que los precios de los inmuebles no presentan altos niveles de volatilidad, en general los precios se mantienen y siguen una tendencia que solo se altera ante choques fuertes, por lo que es más fácil estimar el comportamiento futuro de los precios.

Otro hecho favorable, consiste en que el precio de un inmueble incluye un componente del precio del suelo, que al tratarse de un recurso no renovable difícilmente se desvaloriza.





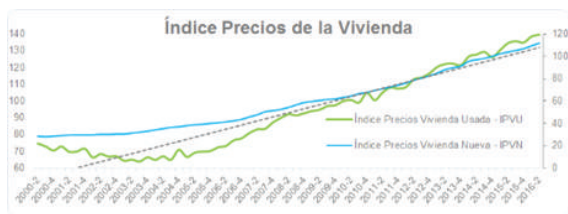
La rentabilidad total de la finca raíz se mide en dos componentes: la renta fija que se genera en el alquiler de los inmuebles y la renta variable que corresponde a la valorización inmobiliaria. Si los inmuebles que se adquieren tienen como destino el arrendamiento, el inversionista mínimamente obtiene una renta mensual proporcional al valor real de la inversión, debido a que en Colombia el incremento en los cánones de arrendamiento de los inmuebles está atado a la evolución de la inflación.

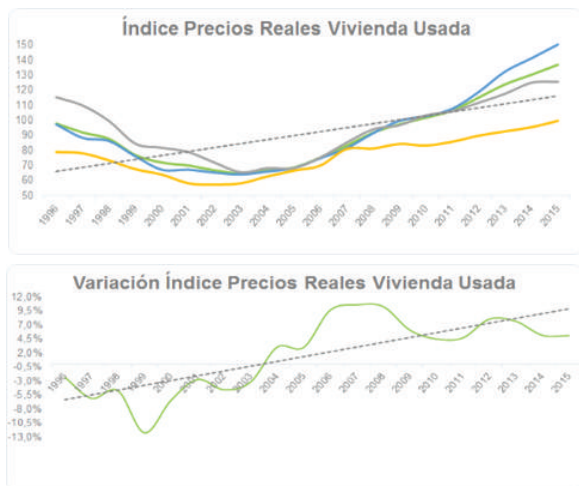
María Clara Luque, presidente de Fedelonjas, ha señalado que, “durante los últimos diez años, la rentabilidad real de las acciones transadas en la Bolsa de Valores de Colombia alcanzó márgenes de 6.8%, mientras la de la finca raíz fue de 10%”, argumento que muestra que a largo plazo la finca raíz es una buena inversión.

Una de las desventajas de la inversión en activos inmobiliarios es que son poco líquidos, por lo que hay que analizar el desempeño del sector y las características específicas del

inmueble. Se deben examinar con cuidado el precio y el canon de arrendamiento promedio de la zona, la ubicación del inmueble, el estrato, los proyectos que podrían valorizar la zona, actividades que por el contrario la desvalorizan y el comportamiento de la demanda y la oferta.

Realizando un análisis de la evolución de los precios de la vivienda en Colombia durante los últimos años, encontramos que en el caso de la vivienda nueva los precios no han parado de crecer. Para la vivienda usada se identifican periodos en los que el nivel de precios ha presentado retrocesos, pero que han sido contrarrestados con las variaciones positivas de la mayoría de periodos. También se puede apreciar mayor volatilidad del Índice de Precios de la Vivienda Usada.





La rentabilidad total de la finca raíz se mide en dos componentes: la renta fija que se genera en el alquiler de los inmuebles y la renta variable que corresponde a la valorización inmobiliaria. Si los inmuebles que se adquieren tienen como destino el arrendamiento, el inversionista mínimamente obtiene una renta mensual proporcional al valor real de la inversión, debido a que en Colombia el incremento en los cánones de arrendamiento de los inmuebles está atado a la evolución de la inflación.

María Clara Luque, presidente de Fedelonjas, ha señalado que, “durante los últimos diez años, la rentabilidad real de las acciones transadas en la Bolsa de Valores de Colombia alcanzó márgenes de 6.8%, mientras la de la finca raíz fue de 10%”, argumento que muestra que a largo plazo la finca raíz es una buena inversión.

Una de las desventajas de la inversión en activos inmobiliarios es que son poco líquidos, por lo que hay que analizar el desempeño del sector y las características específicas del. En el análisis de las principales ciudades, encontramos que los mayores niveles de precios se presentan en ciudades como Bogotá y Medellín, mientras la evolución de los valores en ciudades como Cali,

aunque positiva, ha sido más lenta. Analistas del mercado consideran que actualmente las viviendas son un activo inmobiliario atractivo, aunque no se puede generalizar. Se cree que se pueden encontrar buenas opciones en los estratos medios, pues los precios de las viviendas de estrato alto, en ciudades como Bogotá, están elevados, por lo que hay menos margen para obtener altas rentabilidades.

Además de esto, el respaldo que el Gobierno Nacional le viene ofreciendo al sector de la construcción a través de sus programas de subsidio a la tasa de interés y a la cuota inicial generan confianza en los inversionistas del sector inmobiliario, pues estos incentivos estimulan de manera considerable la compra de vivienda, facilitando la venta de los inmuebles una vez se concluyen los proyectos.

Si se analizan otro tipo de activos, encontramos que, por ejemplo, las bodegas podrían presentar una valorización positiva debido a las expectativas de repunte de la industria colombiana. Además de esto, una de las ventajas de las bodegas es que no se afectan de manera importante con los cambios tecnológicos y la innovación, porque hasta las empresas de contenidos digitales necesitan un espacio para operar.

Respecto a los inmuebles con destino comercial, los analistas

Por su parte, los expertos del sector están siendo más prudentes a la hora de recomendar la compra de oficinas. En Bogotá están sobrevaloradas, en otras ciudades grandes también presentan precios altos y en las intermedias, donde los analistas ven más alternativas, hay preocupación por la demanda.

La situación económica colombiana le ofrece grandes alternativas a los extranjeros y colombianos residentes en el extranjero, pues la devaluación del peso colombiano frente al dólar ocasiona que con un monto específico de dólares se puede adquirir una cantidad mayor de inmuebles o de mejores características en relación a los que se podían adquirir hace un par de años.

Finalmente, hay que resaltar que la clave de una buena inversión inmobiliaria se encuentra en realizar un análisis detallado de los elementos que se han mencionado. Cada inversionista se formará así sus propias conjeturas sobre las expectativas de crecimiento de diversas regiones y renglones económicas, sobre cómo impacta a una zona la implementación de proyectos de infraestructura e inmobiliarios, entre otros, incluso puede solicitar asesoría de expertos que le ayudarán a dilucidar si es momento de invertir sus recursos en finca raíz.

Otros elementos que hay que tener en mente para realizar una inversión inmobiliaria:

- Tenga cuidado con las inversiones inmobiliarias en regiones cuya bonanza depende de una industria que sea muy volátil.
- Cuando un país se encuentra en momento de crisis y los precios de los inmuebles bajos, es el mejor momento para invertir en el sector inmobiliario porque las ganancias que se pueden generar en la etapa de recuperación son considerables.
- Las zonas donde, actualmente, los precios de los inmuebles son considerablemente altos ofrecen menos posibilidad de valorización.

