

# El Mercado Inmobiliario en Medellín



## Retorno a la inversión en vivienda: Relación del arrendamiento en Medellín con el precio de venta de vivienda nueva.

## Opciones antes de comprar vivienda y la figuras de fiducia.

## Periodo comprendido en el año 2013.

### 1.1 Razón de arriendo promedio por precio de venta promedio nueva.

Una de las variables fundamentales que permite conocer características importantes desde el mercado inmobiliario es el arrendamiento de los inmuebles, en este caso, la vivienda. La inclusión de esta variable es esencial para analizar el comportamiento de los agentes que intervienen en las actividades de arrendamiento inmobiliario.

Adicionalmente, es importante incorporar como fundamental en el análisis del mercado inmobiliario el precio de venta de los inmuebles ofrecidos durante el mismo periodo de tiempo, por el sector formal.

Con estas dos variables fundamentales, existe un indicador que permite observar la participación porcentual del arrendamiento en Medellín respecto de los precios de venta de vivienda. Se identifica como la relación de arrendamiento promedio por el precio promedio de la vivienda.

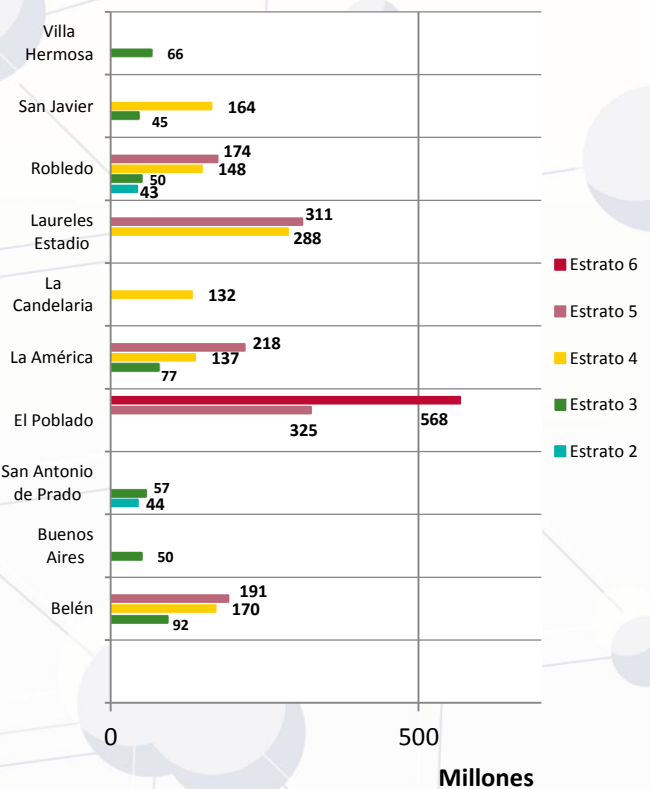
Para calcular el precio promedio de la vivienda del año 2013 se utilizó la información suministrada en el segundo semestre del año 2013 por Camacol Regional Antioquia en el Estudio de actividad constructora, Oferta y Demanda de edificaciones<sup>1</sup>.

Por medio del Gráfico 1 se tiene que el precio mínimo promedio de la vivienda en la Ciudad de Medellín para el año 2013 fue de \$43 millones de pesos (73 SMLMV) presentado en la Comuna Robledo. El precio máximo

promedio fue de \$568 millones de pesos (963 SMLMV) presentado en la Comuna el Poblado.

Adicionalmente, con los datos reportados se observó que el precio promedio de la vivienda en Medellín para el año 2013 en la Comunas del área urbana fue de \$160 millones de pesos y el valor mediano de \$131 millones de pesos.

Gráfico 1. Precios de venta promedio por Comuna en Medellín. Año 2013.



Fuente: CAMACOL y cálculos propios de la Subdirección de Información.

Para la construcción de la serie del valor de un arrendamiento de una vivienda promedio se utilizó la información de la encuesta de calidad de vida del 2013 de la Alcaldía de Medellín<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Para calcular los precios promedio de la vivienda se realizó teniendo en cuenta los proyectos de vivienda reportados por -CAMACOL- de acuerdo a la comuna donde se realice el proyecto, el estrato predominante, tipología de proyecto Vivienda de Interés Social o Prioritaria o no Social. Los precios de venta incluyen en algunos casos el valor del parqueadero y el cuarto útil.

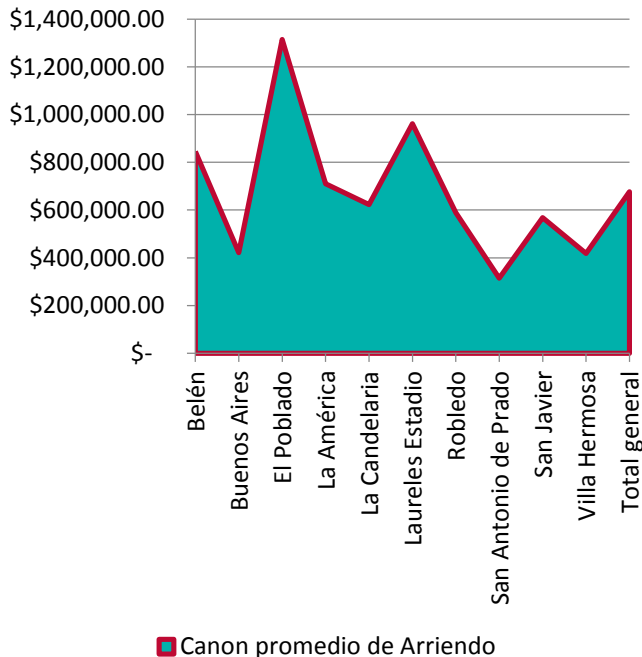
<sup>2</sup> La encuesta de calidad de vida del año 2013, contiene información sobre si la vivienda ocupada por el hogar se encuentra entre otros, en arriendo o subarriendo, vivienda propia, en usufructo y adicionalmente, identifica cuál es el valor del arrendamiento mensual que realizan los hogares que viven en arrendamiento.



# El Mercado Inmobiliario en Medellín

Con dicha información, se calculó el valor promedio del canon de arrendamiento que pagaron los hogares durante el año 2013.

**Gráfico 2. Valor promedio del canon de arrendamiento en vivienda por Comuna para el año 2013.**



Fuente: Encuesta de Calidad de vida Medellín año 2013 y cálculos propios de la Subdirección de Información.

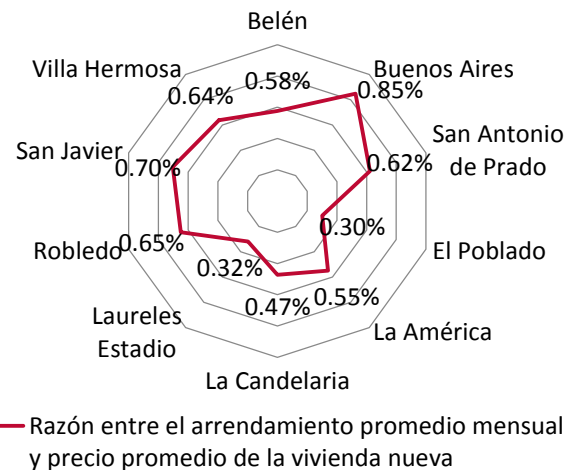
De los hogares encuestados se calculó el valor promedio del arrendamiento que pagaron los hogares en el año 2013. De acuerdo con lo anterior, en el Gráfico 2 se observa que el pico más alto de arrendamiento promedio para el año 2013 fue de \$1'341.000 presentado en la Comuna del Poblado.

Por su parte, el valor de arrendamiento más bajo se presentó en el corregimiento de San Antonio de Prado con un valor de arrendamiento promedio de \$314.768.

Con lo anterior, se obtuvo que el arrendamiento general en el año 2013 para Medellín fue de \$676.637.

A continuación se presenta como alternativa para el análisis del mercado inmobiliario, el resultado de la relación entre el arrendamiento promedio mensual y el precio promedio de la vivienda.

**Gráfico 3. Razón entre el arrendamiento promedio mensual y precio promedio de la vivienda nueva.**



Fuente: Cálculos propios de la Subdirección de Información.

En este sentido, en el Gráfico 3 se observa que la razón entre el valor del arrendamiento mensual y el precio de la vivienda nueva<sup>3</sup> más alta, se encuentra en 0,85% para la Comuna de Buenos Aires en 2013, lo que indica un mayor retorno a la inversión en viviendas ubicadas en Buenos Aires.

También se observa en las Comunas de San Antonio de Prado, Villa Hermosa, Robledo y San Javier un retorno a la inversión en vivienda superior al 0.6%, sectores de la Ciudad en los que predomina los estratos bajos.

Para la comunas del Poblado y Laureles-Estadio la razón entre el arriendo y el precio de venta, exige un retorno a la inversión de más del 0.3%.

<sup>3</sup> Indica el porcentaje de retorno de la inversión del precio de venta de las viviendas generado con el valor del arrendamiento promedio en vivienda que paga un hogar. Entre mayor es el porcentaje, mejor es el retorno de la inversión respecto del precio de venta pagado en vivienda.

# El Mercado Inmobiliario en Medellín



## 1.2 Datos generales del arrendamiento de vivienda en Medellín.

Teniendo en cuenta la información reportada periódicamente por las agencias de arrendamiento a la Secretaría de Gobierno de la Alcaldía de Medellín según lo señalado en la Ley 820 de 2003, se tiene que en el cuarto trimestre de 2013, 116 agencias de arrendamiento reportaron las características con la que se celebraron los negocios de arriendo entre los propietarios de inmuebles destinados a vivienda y los arrendatarios.

Los registros corresponden al arriendo efectivo realmente pagado por el usuario en el momento de la transacción. De los 1.130 registros de arrendamiento, se encontró que el arriendo para Medellín durante el cuarto trimestre del año 2013 fue de \$898.027, \$200.000 más de los presentados en la Encuesta de Calidad de vida 2013.

Adicionalmente, la mediana de los registros fue de \$750.000. El valor mínimo de arriendo se presentó en el Barrio El Diamante con un valor de \$150.000. Por su parte, el valor máximo de arriendo se encontró en el Barrio Alejandría un valor de \$7'802.900.

## 1.3 Dinámica de arrendamiento.

Según la Lonja de Propiedad Raíz, el mercado de arrendamientos experimentó un crecimiento del 14% en la oferta durante el primer semestre del año, impulsada principalmente por la construcción de vivienda de Medellín.

Según datos de la Lonja, en promedio en el primer semestre del año una vivienda se arrendó en 132 días, por su parte una inmobiliaria requirió 125 días para colocar en arriendo una vivienda, mientras que un propietario el tiempo promedio de colocación fue de 176 días, 51 días más que la inmobiliaria.

## 1.4 Información de interés para los compradores de vivienda nueva.

La Unidad de Control Territorial adscrita a la Subsecretaría de Espacio Público y Control Territorial,

teléfono de contacto 385-7588, ofrece asesoría jurídica, financiera y técnica a los futuros compradores de inmuebles destinados a vivienda, con el fin de que estos, consulten entre otros, el Registro de la empresa vendedora y la autorización de quien desarrolla la actividad de venta, la trayectoria de la empresa que le está vendiendo, el número de proyectos que ha desarrollado, si la empresa cuenta con requerimientos y/o sanciones y si ha entregado a satisfacción los proyectos que desarrolla, a fin de que estos elementos se tengan en cuenta a la hora de realizar la inversión.

Es de anotar, que los proyectos inmobiliarios de vivienda que no cuenten con el permiso de enajenación, solo pueden prevenderse, a través de las entidades fiduciarias, mediante la constitución de patrimonio autónomo o contratos de encargo fiduciario de administración y pagos para preventas.

Las figuras de Encargo Fiduciario y Fiducia Mercantil, asegura al comprador que sus dineros serán bien invertidos y administrados durante el tiempo del proyecto y garantiza el reembolso del dinero y sus rendimientos financieros en caso de no ejecución o incumplimiento en la entrega. Contempla además el reconocimiento de un dinero a título de compensación en razón de la demora. Para el vendedor, seguridad financiera de los recursos invertidos por los compradores y que el proyecto cuente con suficientes compradores para llevar a cabo su ejecución, y en caso de que el comprador se retire o incumpla con lo pactado en el encargo, existen cláusulas para preservar la estabilidad financiera del proyecto.

Al momento de realizar un análisis o propuesta de vivienda, sugerimos, siempre actuar con cautela, analizando elementos importantes del negocio como ubicación, precio, licencia de construcción, permiso de enajenación, fiducia, entre otros. Así mismo, respecto a las partes contractuales, analizar el objeto del contrato, su procedencia, la licitud del mismo y la exigibilidad de los derechos y obligaciones.

### SUBDIRECCIÓN DE INFORMACIÓN

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

OFICINA 818

TELEFONO: 3858525-3856540

Elaboró: William Castrillón.

Revisó: Mauricio Llano.



Alcaldía de Medellín