



ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD DEL SECTOR INMOBILIARIO COLOMBIANO EN EL PERIODO 2017 – 2021

Elaborado por:

JENIFER RUIZ HENAO

JESÚS MARÍA VÁSQUEZ SARRAZOLA

Asesor: LUIS DAVID DELGADO VÉLEZ

Administración financiera

Tecnológico de Antioquia Institución Universitaria

Facultad de Ciencias Administrativas y Económicas

Medellín

2023

**ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD DEL SECTOR INMOBILIARIO
COLOMBIANO EN EL PERIODO 2017 – 2021**

Jenifer Ruiz Henao

Estudiante de décimo semestre del programa Administración financiera

E-mail jenirui1990@gmail.com

Jesús María Vásquez Sarrazola

Estudiante de décimo semestre del programa Administración financiera

E-mail jesusvasquez1984@gmail.com

Asesor: Luis David Delgado Vélez, Docente, luisdaviddelgadovelez@gmail.com

Resumen

El objetivo del trabajo de grado es analizar la rentabilidad del sector inmobiliario causado por diferentes factores externos e internos que han afectado su resultado financiero entre el 2017 y 2021. La metodología utilizada para desarrollar esta investigación se sustenta en fuentes secundarias, los estados financieros proporcionados por la Superintendencia de Sociedades. El procesamiento de la información se realizó a través de la hoja de cálculo Excel y la herramienta de inteligencia de negocios *Power BI*. Los resultados indican que, en base a las cifras generales del sector en relación a los activos, pasivos y estructura financiera, el ROA con un promedio para el periodo de 7.78%, el ROE con un 5,86% y margen EBITDA promedio de 35.8%. Esto evidencia que, si bien un ROE y ROA inferior a 10%, podría interpretarse como bajo, en general, a corto y largo plazo, la rentabilidad para el sector es positiva considerando el modelo financiero aplicado y la relación de ingresos, lo que marca una tendencia alcista.

Palabras clave:

Rentabilidad, Sector financiero, Power BI, Activos, Pasivos, Estructura financiera, ROA, ROE, Ebitda.

Abstract

The objective of this article is to analyze the profitability of the real estate sector caused by different external and internal factors that have affected its financial performance between 2017 and 2021. The methodology used to conduct this research is based on secondary sources, specifically the financial statements provided by the Superintendence of Companies. The information processing was carried out using Excel spreadsheets and the business intelligence tool Power BI. The results indicate that, based on the overall figures of the sector regarding assets, liabilities, and financial structure, the average return on assets (ROA) for the period is 7.78%, the average return on equity (ROE) is 5.86%, and the average EBITDA margin is 35.8%. This demonstrates that, although an ROE and ROA below 10% could be interpreted as low, overall, in the short and long term, the sector's profitability is positive considering the applied financial model and the income relationship, indicating an upward trend.

Keywords:

Profitability, Financial sector, Power BI, Assets, Liabilities, Financial structure, ROA, ROE, EBITDA.

1. Introducción

Es importante resaltar que, el desempeño de los factores económicos y los distintos medios de producción marcan un ritmo constante de cambio y una dinámica de flexibilidad en respuesta a las exigencias de la globalización.

En este sentido, las variables de tipo económico, político, social entre otras pueden impactar de manera directa el desempeño operativo, financiero y, por ende, a nivel de rentabilidad. A su vez, agregar o destruir valor y finalmente, la eficiencia misma en términos de inversión para el sector inmobiliario en Colombia. De acuerdo a esto, el alcance que se busca con este artículo es analizar la rentabilidad del sector inmobiliario por medio de indicadores financieros como el margen EBITDA, EL ROE, ROA, Margen de Utilidad y de Ingresos, estableciendo una correlación entre los mismos. Que finalmente, sea fuente útil

para investigadores, estudiantes, emprendedores y todas aquellas personas interesadas en conocer acerca de la dinámica del sector inmobiliario y la viabilidad financiera del mismo.

2. Antecedentes del problema

A continuación, se expone los siguientes hechos relevantes relacionados con el sector inmobiliario para el periodo de análisis. En este sentido, se reconoce como uno de los sectores que más contribuyen a la economía en Colombia, representando en promedio el 12% del producto interno bruto (PIB) nacional en los últimos 10 años (Departamento Administrativo Nacional de Estadística [Dane], 2018). Además, el sector de la construcción representa el 13,5 % del PIB y el 7,3 % del empleo (1,7 millones de empleos). Además, como dato complementario en 2018, las ventas de vivienda ascendieron a más de 60 billones de pesos, de los cuales el 71 % correspondió al segmento de vivienda de interés social (VIS).

Como se puede notar, es un mercado con alto flujo de capital caracterizado por empresas con musculo financiero importante en el que las 10 constructoras más grandes del país tienen el 37 % del mercado. La cartera hipotecaria representa el 8,3% del PIB. El crédito promedio para nueva vivienda es de \$68 millones, mientras que para una vivienda usada es de \$95 millones. Todo esto refleja el impacto macroeconómico del sector inmobiliario en la economía nacional. (Vargas, 2023)

Según Cuervo (2016): Colombia sigue siendo un país de arrendatarios, donde el 44% de las personas viven bajo esta modalidad. Otro dato con respecto a este tema y que lo relacionan con informalidad, es que el 85% de los arriendos en Colombia son de forma directa, es decir, que no realizan el contrato por medio de una inmobiliaria. (párr. 1). Esto representa una restricción importante para el mercado inmobiliario, pero también puede verse como un sector con gran potencial que, mediante distintas estrategias comerciales, pueda conquistar parte de ese gremio que se maneja de forma directa. En este sentido, los avances tecnológicos y las nuevas tendencias en el modelo de negocio inmobiliario podrían ser elementos impulsores para la expansión del sector inmobiliario a nivel de Medellín.

El problema de la inflación ha tenido un fuerte impacto en el mercado interno y externo, y podría agravarse la escalada del conflicto entre Rusia y Ucrania, generando incertidumbre global y dando continuidad a las decisiones como la subida de la tasa de interés del Banco de la República. Este aumento en las tasas de interés afecta las decisiones de inversión de las empresas, encarece los créditos de consumo, las tarjetas de crédito y los créditos hipotecarios, lo que impacta directamente la oferta y se refleja en las cifras desde el año 2022. Sin embargo, el PIB del sector de edificaciones (componente de construcción de edificaciones residenciales y no residenciales) presentó un comportamiento relativamente estable en el último año (Diario La República, 2023).

Esto, debido a que, en septiembre de 2022, el PIB de este segmento registró una tasa de crecimiento real anual de 13,8 %, en parte, consecuencia del efecto base dados por los bajos niveles presentados durante la pandemia. Pese a lo anterior, esta medida registra un ritmo de crecimiento no observado desde 2006, asegura el informe. (Mora, 2023, párrs. 7-8)

A continuación, se presentan datos históricos complementarios sobre la participación del sector de la construcción y del mercado inmobiliario en la economía nacional.

Figura 1

Evolución PIB construcción y sus subsectores - Total nacional



Nota. Tomado de *Prospectiva edificadora. Una visión a corto y mediano plazo* (p. 25), por Cámara Colombiana de la Construcción [CAMACOL], 2021, CAMACOL.

El valor agregado de la actividad tiene una serie de fluctuaciones y ciclos económicos durante los últimos 15 años propios de la actividad económica en general. En ese sentido, se pueden observar tres periodos de desaceleración constantes en los cuales varía la profundidad y la duración.

Es importante tener en cuenta la participación del sector inmobiliario en el PIB debido a que este juega un papel principal en la economía del país por ser un mercado dinámico y atractivo para los inversionistas. Sin embargo, no es ajeno a factores externos y políticos que pueden encarecer la materia prima y con esto aumentar el costo de la propiedad raíz.

3. Revisión de literatura

El sector inmobiliario es de gran importancia en la economía del país, puesto que su dinámica impacta de manera directa a diferentes sectores de la economía. En este sentido, se abordaron diversas investigaciones, tesis y conceptos que permiten entender la evolución del mercado inmobiliario.

El mercado inmobiliario no solo implica la oferta y la demanda de bienes inmuebles, es decir, incluye otros elementos fundamentales para el sector, lo que alude a la promoción inmobiliaria, asimismo, la inversión puede ser efectuada por organizaciones o particulares, y la financiación posibilita adquirir o desarrollar proyectos inmobiliarios (Realía, 2023).

Esto muestra la importancia del sector y su alcance en términos de inversión, reflejando un movimiento de capital promedio cercano a los 30 billones de pesos al año (Departamento Administrativo Nacional de Estadística [Dane], 2018). Además, el mercado inmobiliario se integra con diferentes ramas de la economía, como la industrial y de servicios.

De igual manera, el sector inmobiliario se ha caracterizado por presentar oportunidades de inversión atractivas y diferentes a las inversiones típicas. Además, los autores afirmaron que es un mercado con baja volatilidad y riesgo, lo que lo hace aún más atractivo (Almería y Ramírez, 2021). Por lo tanto, muchos grandes inversores recomiendan

considerar la inversión en el sector inmobiliario como una opción viable y rentable, lo que demuestra que existen diversas alternativas de inversión.

Para el óptimo desarrollo de la actividad inmobiliaria, se debe tener en cuenta el mantenimiento de los inmuebles y la contratación de pólizas de reparaciones. Esto permitirá utilizar las pólizas de siniestros en caso de ser necesario, evitando que afecten la cartera de la empresa y afecten directamente los ingresos de esta (Almería y Ramírez, 2021). En resumen, se puede concluir que el sector inmobiliario corporativo es una industria poco explorada que tiene grandes oportunidades de participación a través de la creación de ventajas competitivas en la estructura organizativa y la asesoría integral.

Por otro lado, según Fontalvo et al. (2020), es fundamental generar ingresos, y no es necesario contar con altos valores de activos y propiedad planta y equipo no es necesario para realizar una labor eficiente. Es más importante tener una estrategia adecuada en la toma de decisiones para generar una mayor rentabilidad. Además, los autores establecieron que las compañías inmobiliarias pueden alcanzar un nivel de eficiencia financiera y rentabilidad superior a un 42 % a través de una buena gestión financiera. Esto indica que, como alternativa de inversión, el sector inmobiliario puede ofrecer un buen retorno.

El efecto que generó la pandemia en el gremio inmobiliario, se observó un aumento en la inversión y con ello una mayor confianza de los inversionistas. A partir de la estadística descriptiva, se puede concluir que, pese a la crisis económica por la pandemia, la mayoría de los fondos presentó un aumento en el número de inversionistas, lo cual refleja una confianza a largo plazo, por parte de los consumidores en el sector inmobiliario y de construcción, por lo que eventos de corto plazo pueden no tener un impacto significativo en los demandantes. (Arango y Velásquez, 2022, pp. 44-45)

Adicionalmente, esto demuestra la resiliencia y adaptabilidad de los fondos, que incluso en épocas de crisis o dificultades, pueden seguir promoviendo sus actividades económicas, añadiendo capital nuevo, y modificando el valor total a través de sus decisiones de inversión en nuevos activos y desinversión en activos de bajo rendimiento.

Para Ocampo et al. (2019), los subsidios para la compra de vivienda han sido parte fundamental del crecimiento del mercado inmobiliario. Estos subsidios permiten a la clase media acceder a tasas de interés y sistemas de amortización de los créditos que les permiten adquirir su vivienda propia con mayor facilidad. Se han implementado diferentes mejoras en relación con los subsidios para la compra de vivienda. Sin embargo, con respecto a los créditos, se requieren más facilidades en cuanto al porcentaje a financiar, las tasas de interés, el sistema de amortización y el plazo del crédito, especialmente para los estratos mencionados anteriormente. También se ha observado que algunas familias de ingresos medios (estratos 3 y 4) prefieren adquirir viviendas en estratos 3 debido al costo de vida en estratos más altos. A veces, aunque tengan la capacidad de demostrar ingresos más altos, prefieren demostrar menos ingresos para obtener beneficios.

El sector inmobiliario engloba un amplio ámbito en el que la destreza para manejar los cambios macroeconómicos de la ciudad es una ventaja que no todas las entidades están en la capacidad de afrontar. Los sectores económicos en el país pasan por complicaciones debido a la falta de visión que no necesariamente se deben a la falta de apoyo o disminución en la demanda del sector específico, sino en la ausencia de estudio desde la microestructura interna de las empresas en sí. La macroestructura económica depende de cada uno de los actores del sector y a su vez la dirección de estos actores requiere de una profesionalización en la actividad que realizan y las cadenas de economía a las cuales pertenecen. (Flórez y Arenas, 2017, p. 25)

Es urgente reconocer el valor patrimonial que el cliente pone en riesgo al adquirir una propiedad en el gremio inmobiliario, puesto que los cambios sociales no son los mismos que hace algunos años y la captación de nuevos mercados es un estudio que proporciona el flujo económico coherente con las necesidades de los factores urbanísticos para los inversores de inmuebles.

Para Aristizábal (2021) el segundo semestre del 2020 mostró un cambio positivo para el sector inmobiliario gracias a los decretos emitidos por el gobierno que ayudaron a la reactivación del sector inmobiliario mediante de ayudas. Se pudo observar que, para el primer semestre de la pandemia (2020), hubo un claro rezago en el sector inmobiliario,

específicamente en su parte económica. Sin embargo, en el segundo periodo de la pandemia se evidenció un efecto rebote que impulsó el mercado inmobiliario. Durante el desarrollo del trabajo se analizaron los distintos cambios y factores que impactaron el mercado inmobiliario. El aporte de este marco teórico para el trabajo de grado; es la percepción de los diferentes autores que, de manera muy clara, abarcan diferentes factores que participan para la rentabilidad del sector inmobiliario; entre ellos la pandemia que obligó a cambiar el modelo de promoción de los inmuebles y también el manejo financiero para permanecer como empresa.

4. Materiales y métodos

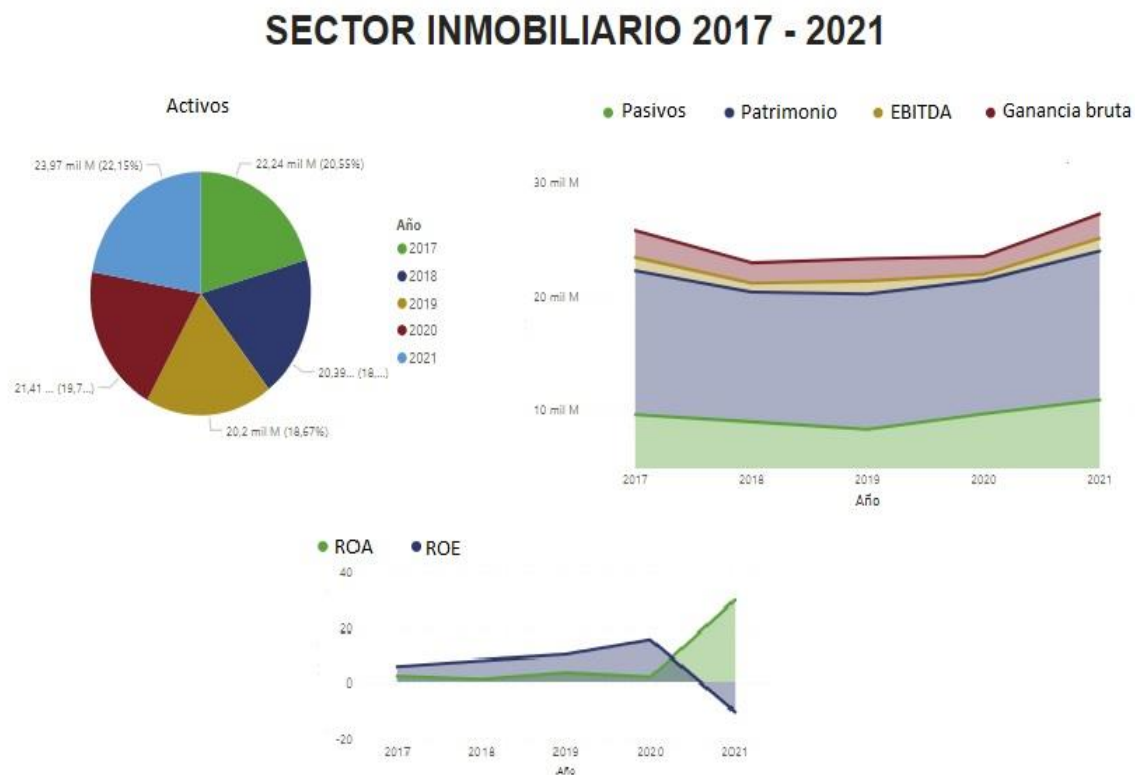
Teniendo en cuenta el enfoque aplicado para el presente artículo, se usa como metodología de investigación el método cuantitativo y correlacional por el análisis de diferentes variables tales como el ROE, el ROA, margen EBITDA, y margen Neto Operativo. Así mismo, los datos de la investigación son extraídos por fuentes de información y que además corresponden a percepciones, cualidades e interpretaciones de fuentes confiables, por medio de bases de datos como Legiscomex. Con la información extraída, se realiza el procesamiento de datos de Excel ilustrados en Power Bi; además de estudios que plasman conceptos y teorías sobre el sector inmobiliario que permitan darle peso académico e investigativo al presente artículo, esto con el propósito de analizar el enfoque de las variables que impactan los diferentes modelos del sector inmobiliario y su efecto en términos de rentabilidad.

5. Análisis y discusión de resultados

Este análisis se realiza tomando como base Legiscomex. De acuerdo a los datos consolidados en la figura 2, se evidencia una estructura financiera apalancada mayormente por el patrimonio superior al 60% y algo más de un 30% en pasivo, sin mayores cambios para el periodo de tiempo analizado. Esto se podría interpretar como positivo para los inversionistas teniendo en cuenta que, si bien la incertidumbre global es cada vez más alta, el sector genera confianza y solidez a la hora de invertir (LegisComex. Sistema de Inteligencia Comercial, s.f)

Figura 2

Sector inmobiliario 2017-2021



Nota. Tomado de base de datos Legiscomex (2017 – 2021)

En relación a los activos, se observa un comportamiento relativamente estable para los años 2017 al 2019 con una variación porcentual de 0.99 entre 2018 y 2019. Sin embargo, para estos años se dio una reducción en relación al año 2017 que registra dos puntos porcentuales superior. Para el 2020 y 2021 presenta un crecimiento de hasta 2% con relación al 2019. Este comportamiento puede presentarse ante el impacto que generó la Pandemia en el 2020 que, según los antecedentes se dio un aumento en la demanda lo que podría explicar la tendencia marcada para estos años, esto indica que algunas medidas económicas y financieras tomadas ante la emergencia favoreció al sector inmobiliarios ante la caída de las tasas de interés que pudo incentivar los créditos hipotecarios.

Así mismo, el ROA y el ROE presentan un comportamiento estable entre 2017 y 2019, pero rompen tendencia para el 2020, se incrementa exponencialmente la rentabilidad sobre el activo, pero se da la inversa con la rentabilidad sobre el patrimonio lo que podría darse básicamente por la variación entre los activos y la utilidad neta en relación al ROA. De acuerdo a esto, se observa para el 2017 y 2018 una disminución en los activos y proporcionalmente en la utilidad, así mismo entre 2018 y 2019, los activos permanecieron estables mientras que la utilidad presenta un incremento superior a un 1% lo que marca el inicio del cambio de tendencia para el periodo 2020 y 2021. Para este periodo, se puede explicar el cambio de tendencia fuerte en ambos indicadores.

En relación al ROA se evidencia un incremento importante en los activos al pasar de 21.40 Billones a 23.96 para el 2021, de igual manera la rentabilidad también presentó un incremento en proporción superior al incremento en los activos pasando de un 15.56 billones a 21.48, lo que explica un resultado positivo para el ROA en este periodo con incremento de un 30%. De otro lado en relación al ROE, se observa una caída fuerte para el periodo 2020 y 2022, esto se puede interpretar teniendo en cuenta el incremento reflejado en el patrimonio al pasar de 11.72 en 2020 a 13.04 billones para el 2021. esto refleja que pudo existir inyección de capital y cambios en la estructura financiera tomando recursos principalmente de los socios, sin embargo, se observa un incremento en proporción similar tanto en deuda como en patrimonio. Esto indica que; más allá que para el periodo en mención, hubo un incremento proporcionalmente superior en la utilidad, el rendimiento en relación al patrimonio fue en tendencia negativa de (-10%).

En cuanto al margen EBITDA es importante tener en cuenta que, para este indicador, se restaron el costo de los bienes vendidos y los gastos operativos del ingreso total del sector. El resultado se divide por los ingresos totales a nivel sector y se expresa en porcentaje. Es importante aclarar que el margen EBITDA es una medida significativa porque ayuda a evaluar la eficiencia operativa de una empresa o de un sector en términos de rentabilidad, al eliminar los efectos de los gastos de intereses, impuestos, depreciación y amortización, lo que puede ser útil para comparar la rentabilidad de diferentes empresas o sectores. Así pues, la fórmula utilizada para el cálculo es:

EBITDA

= (Ingresos de actividades ordinarias - Costos de ventas - Gastos de administración y ventas)
+ Depreciación + Amortización

Tabla 1

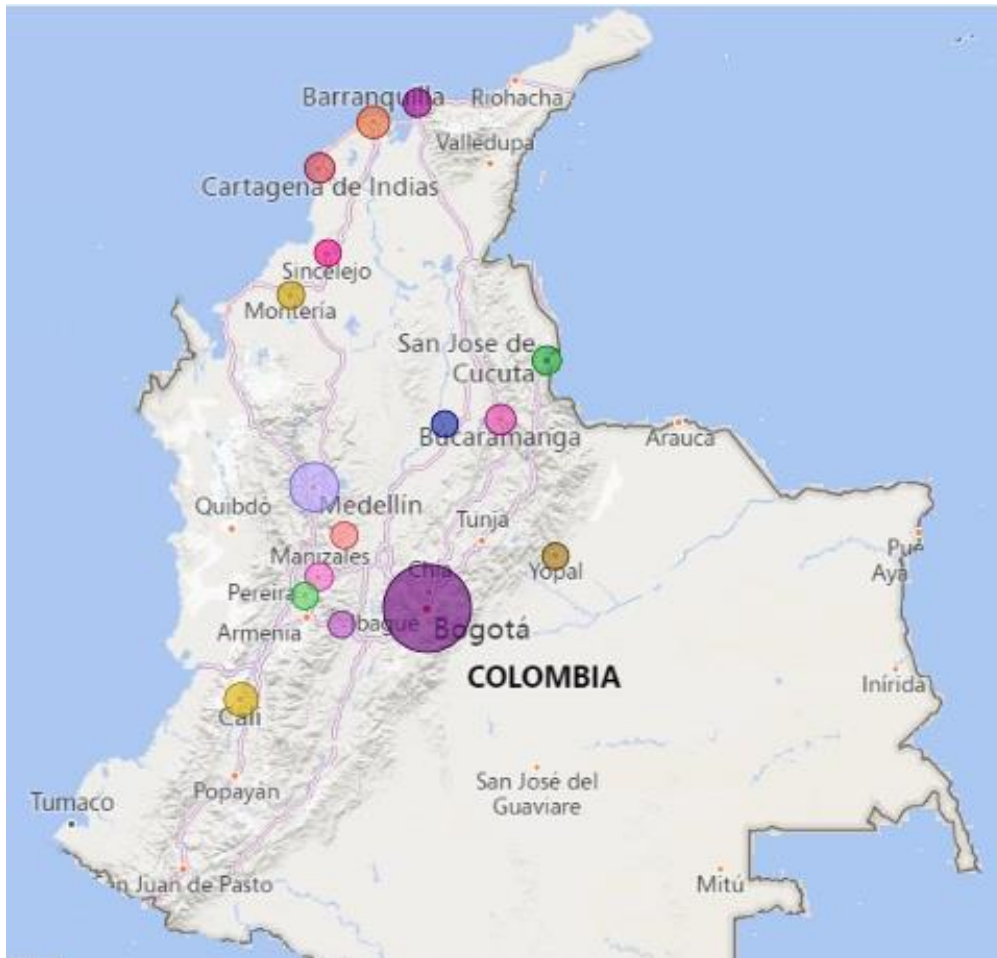
Margen Ebitda 2017-2021

AÑO	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	EBITDA	MARGEN EBITDA
2017	\$ 2.919.847.115	\$ 1.171.637.791	40%
2018	\$ 2.384.564.466	\$ 766.127.443	32%
2019	\$ 2.533.814.782	\$ 1.143.755.424	45%
2020	\$ 2.124.182.065	\$ 534.509.707	25%
2021	\$ 2.988.265.377	\$ 1.116.280.354	37%

Nota. Tomado de base de datos Legiscomex (2017 – 2021)

De acuerdo a esto, el año con mayor margen EBITDA fue el 2019 seguido del 2017 con 45% y 40%, lo que se interpreta que por cada \$100 en ventas le quedan a la empresa \$45 y \$40 respectivamente, luego de restar los costos y gastos operacionales, si bien, se presenta una variación importante entre cada año y no marca una tendencia definida, se puede inferir como positivo un EBITDA superior al 25%. Finalmente, es importante aclarar que un margen EBITDA en crecimiento no determina necesariamente que una compañía este generando valor ya que la generación de valor va más allá de la eficiencia operativa.

Figura 3
División del sector inmobiliario en Colombia

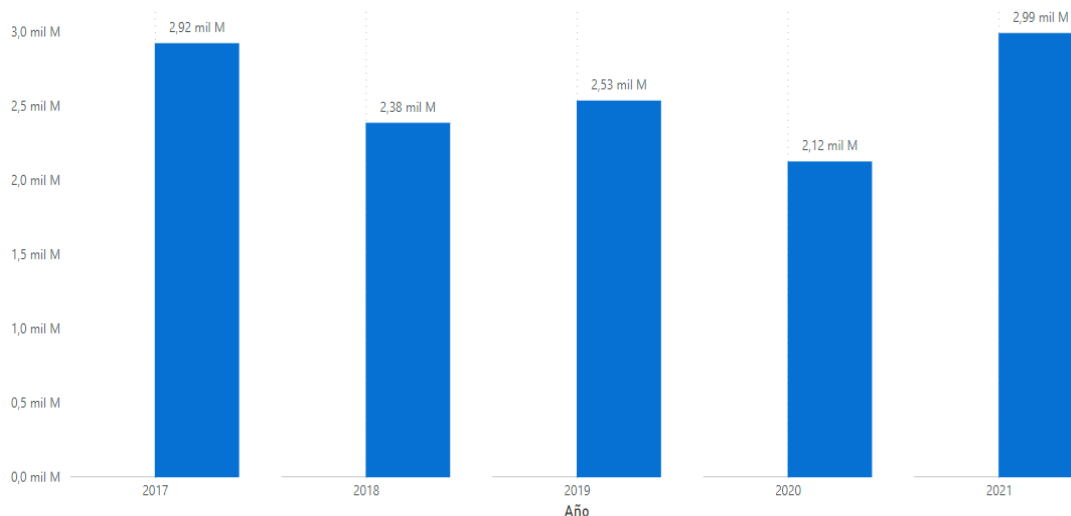


Nota. Tomado de base de datos Legiscomex (2017 – 2021)

Según se resalta en el Mapa, como es de esperarse, la concentración del mercado se da en las principales Ciudades de acuerdo a su densidad poblacional y tamaño. Bogotá es la principal, seguida de Medellín y Cali donde se presenta el mayor dinamismo y con una tendencia creciente según el Dane ante el aumento de la población en las ciudades.

Figura 4

Ingresos de actividades ordinarias por año.



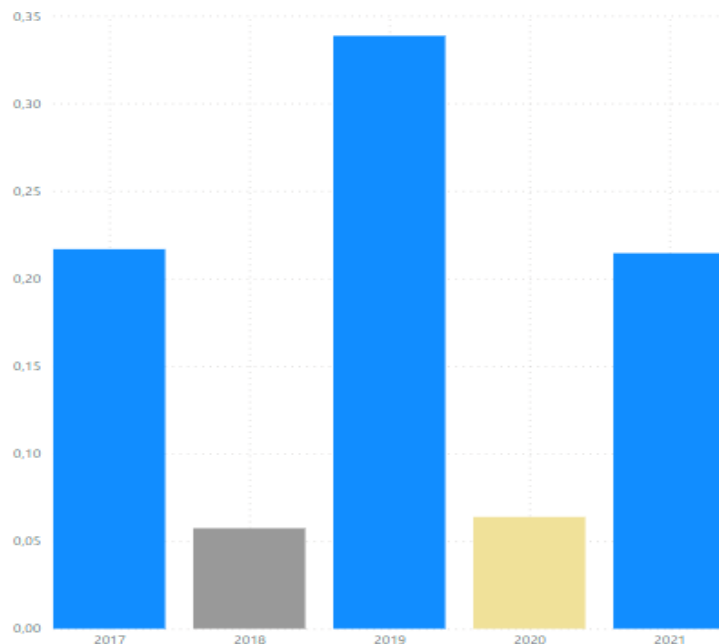
Nota. Tomado de *base de datos Legiscomex (2017 – 2021)*

A nivel de ingresos, se observa un sector dinámico, con variaciones del 8,1% a la baja para el 2018 comparado con el 2017, y sin cambios considerables para el 2018. La fuerte caída para el 2018 podría asociarse principalmente a una desaceleración de la economía que, de acuerdo a indicadores como el PIB según el Dane, registró 2,4% y la inflación fue de 2,4% en Colombia. Para finales del 2018 y 2019 la economía tuvo un crecimiento positivo y por ende el sector mostró recuperación en relación a la caída del 2018.

Para el 2020 se evidenció una caída de un 8.3% en relación al 2019, esto se dio debido principalmente a el impacto generado por la pandemia ante el estancamiento general que ocasionó el virus. Sin embargo, el sector se recuperó radicalmente para el 2021 estableciendo el ingreso más alto para el quinquenio en estudio. Esto refleja la capacidad del sector para recuperarse y mantenerse ante choques externos lo que determina confiabilidad a la hora de invertir.

Figura 5

Margen de rentabilidad por año.



Nota. Tomado de *base de datos Legiscomex (2017 – 2021)*

Como se puede ver, presenta una variación considerable de un año a otro y con una rentabilidad promedio para los 5 años de 17.8% lo que indica un comportamiento positivo para este periodo tomando como referencia de acuerdo a lo que establece fedelonjas dicho el margen neto para el sector inmobiliario podría estar entre un 6.0% hasta un 16.0% de acuerdo al volumen de negocio y la eficiencia operativa. Así mismo, de acuerdo al nivel de ingresos operacionales se refleja una variación similar en el porcentaje del margen de utilidad neta, lo que indica una relación directa entre ambos componentes y plantea un escenario en el cual podría darse la constante de que, a mayor volumen de ventas, mayor margen de rentabilidad.

Otro factor importante que hace del sector, mantener un margen de utilidad optimo en relación a las condiciones del mercado, cuando se analizan los niveles de rentabilidad de manera general y que a la hora de cuantificar es importante tener presente, se podría hablar de que se maneja dos conceptos de rentabilidad, por un lado, la rentabilidad obtenida en el

corto plazo o retorno inmediato de la inversión. De otro lado una rentabilidad dada por la valorización, el cual podría verse como esa rentabilidad acumulada o a largo plazo producto de la valorización del inmueble.

De otro lado, en la estructura general de costos operacionales de una agencia inmobiliaria hacen referencia al dinero desembolsado por la empresa en el desarrollo de sus actividades. Este tipo de gasto se muestra en el estado del P&G y en razón de esto, a continuación, se detallan algunos de los rubros de los gastos operativos más relevantes para una agencia inmobiliaria promedio.

El costo de la prospección inmobiliaria, los honorarios de colaboradores como asesores externos, captadores de propiedades y comisiones a externos como porteros, los gastos relacionados con los programas informáticos de gestión y las capacitaciones sobre la innovación del gremio inmobiliario que se hacen por parte de entidades como La Lonja y Fenalco. Mantenimiento y el combustible de un vehículo para sus citas, el salario de un asistente para gestionar la administración y mantener la presencia en la oficina (si recibe a sus clientes en una oficina) y las tasas e impuestos operativos. Así las cosas, la agencia inmobiliaria tiene la capacidad de generar beneficios si el volumen de ventas y arrendamiento es más importante que el conjunto de los gastos de operación. Teniendo en cuenta esto, una el sector inmobiliario presenta un comportamiento financiero constante y la capacidad para generar ingresos; llegando a obtener una rentabilidad considerable si tiene una buena gestión financiera.

6. Conclusiones, recomendaciones y limitaciones

Aplicado el análisis correlacional al sector inmobiliario con los indicadores Margen EBITDA, ROE, ROA y Margen de Rentabilidad entre otros, se identifican aspectos importantes, entre sí. Entre estos que un nivel de ingresos altos no siempre muestra un crecimiento igual en el Margen de Rentabilidad Neta. Esto dado que para el 2017 se presentó el mayor ingreso y el mayor margen de rentabilidad lo refleja el 2019.

Así mismo, se puede inferir que un margen EBITDA tiene relación directa con el Margen de Rentabilidad, y que mide claramente la eficiencia operativa de la empresa, sin

embargo, cabe aclarar que un margen EBITDA alto puede darse y no estar generando valor a la empresa, es decir, se puede destruir valor desde otros aspectos como el deterioro de la marca entre otros.

Analizado el periodo 2017-2021, se puede concluir que el sector inmobiliario presenta comportamientos positivos en términos de rentabilidad y muestra una capacidad de recuperación rápida además de crecer proporcionalmente al crecimiento económico del país, es decir, si se contrae la economía, impacta de manera directa el sector, sucede lo contrario cuando hay crecimiento.

Recomendaciones

Al momento de invertir en propiedad raíz es importante analizar factores externos que puedan afectar el precio y la rentabilidad del mercado.

Es importante analizar indicadores como el margen de rentabilidad, el ROA y el ROE permiten determinar la viabilidad de la inversión

Limitaciones

Es difícil obtener información detallada de inmuebles vendidos y arrendados por año; debido a que por temas de competitividad no comparten estos datos.

El mercado inmobiliario es dinámico y rentable, sin embargo, importante tener en cuenta que factores externos como la inflación, políticas económicas y geopolíticas, pueden afectar de manera directa los precios, así como disminuir la venta de inmuebles y promoción de los mismos.

Bibliografía

- Almería, J., & Ramírez, J. (2021). *El sector inmobiliario: una alternativa de inversión rentable [Tesis de pregrado]*. Bogotá, D. C.: Colegio de Estudios Superiores de Administración (CESA).
Obtenido de https://repository.cesa.edu.co/bitstream/handle/10726/4374/ADM_1065839446_2021_2.pdf?sequence=4&isAllowed=y
- Arango, C., & Velásquez, A. (2022). *Efectos financieros del COVID-19 en los fondos inmobiliarios colombianos durante los años 2020 y 2021. [Tesis de pregrado]*. Medellín: Universidad EAFIT. Obtenido de https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/31549/Andres_VelasquezLopez_Carolina_ArangoGiraldo_2022.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- Aristizábal, M. (2021). *Efectos post covid-19 en el sector inmobiliario [Tesis de pregrado]*. Manizales: Universidad Católica de Manizales (UCM). Obtenido de <https://repositorio.ucm.edu.co/handle/10839/3312>
- Ávila, R. (2019). *Cómo es por dentro la transformación digital del mercado inmobiliario*. Obtenido de <https://www.iproup.com/economia-digital/6916-e-business-nueva-economia-plataforma-La-transformacion-digital-del-mercado-inmobiliario>
- Cámara Colombiana de la Construcción [CAMACOL]. (2021). *Prospectiva edificadora. Una visión a corto y mediano plazo*. Bogotá, D. C.: CAMACOL. Obtenido de <https://camacol.co/sites/default/files/PROSPECTIVA%20EDIFICADORA%20OCTUBRE%205%20DE%202021-VF.pdf>
- Congreso de la República de Colombia. (2022). Ley 2277 del 13 de diciembre de 2022. Diario Oficial No. 52.247 de 13 de diciembre de 2022. [Por medio de la cual se adopta una reforma tributaria para la igualdad y la justicia social y se dictan otras disposiciones]. Bogotá, D. C., Colombia. Obtenido de http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_2277_2022.html
- Cuervo, K. (2016). *¿Cuáles son las ventajas de arrendar por inmobiliaria?* Obtenido de Semana: <https://www.semana.com/ahorro-e-inversion/articulo/arrendar-es-mejor-arrendar-por-medio-de-una-inmobiliaria/70918/>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística [Dane]. (2018). *Censo Nacional de Población y Vivienda 2018*. Bogotá, D. C.: Dane. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivienda-2018>
- Diario La República. (2023). *La intención de compra de vivienda se redujo, siendo el balance más bajo desde 2020*. Obtenido de <https://www.larepublica.co/empresas/la-intencion-de-compra-de-vivienda-se-redujo-siendo-el-balance-mas-bajo-desde-2020-3518010>

- Flórez, A., & Arenas, D. (2017). *Cartera patrimonio vital para el sector inmobiliario en la ciudad de Medellín. [Tesis de pregrado]*. Antioquia: Tecnológico de Antioquia. Obtenido de <https://dspace.tdea.edu.co/handle/tda/278>
- Fontalvo, T., de la Hoz, E., & de la Hoz, E. (2020). *Análisis de eficiencia del sector inmobiliario. [Tesis de grado]*. Cartagena: Universidad Tecnológica de Bolívar. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12585/9523>
- LegisComex. Sistema de Inteligencia Comercial. (s.f). *Base de datos de exportaciones e importaciones colombianas*. Obtenido de <https://www.legiscomex.com/Documentos/Inteligenciamercados>
- Maria José Vargas, M. H. (17 de 01 de 2023). <https://www.bbvaesearch.com/publicaciones/colombia-situacion-inmobiliaria-2022/>. Obtenido de <https://www.bbvaesearch.com/publicaciones/colombia-situacion-inmobiliaria-2022/>: <https://www.bbvaesearch.com/publicaciones/colombia-situacion-inmobiliaria-2022/>
- Mora, K. (2023). *La intención de compra de vivienda se redujo, siendo el balance más bajo desde 2020*. Obtenido de La República: <https://www.larepublica.co/empresas/la-intencion-de-compra-de-vivienda-se-redujo-siendo-el-balance-mas-bajo-desde-2020-3518010>
- Ocampo, N., Urbano, S., Salazar, E., & Trujillo, P. (2019). *Crecimiento sector inmobiliario en Colombia para el año 2018. [Tesis de pregrado]*. Bogotá, D. C.: Corporación Unificada Nacional de Educación Superior (CUN). Obtenido de <https://repositorio.cun.edu.co/handle/cun/1740>
- Realia. (2023). *¿Qué es el mercado inmobiliario?* Obtenido de <https://www.realia.es/que-es-mercado-inmobiliario>
- Ríos, O. (2021). *Metodología enfocada a la identificación de oportunidades de inversión en el mercado inmobiliario. [Tesis de maestría]*. Bogotá, D. C.: Universidad EAFIT. Obtenido de https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/30560/Obed_RiosRuiz_2021.pdf?sequence=5&isAllowed=y
- Semana. (2022). *Caen ventas de vivienda y sube la demanda de arriendos, ¿por qué pasa esto?* Obtenido de <https://www.semana.com/economia/macroeconomia/articulo/caen-ventas-de-vivienda-y-sube-la-demanda-de-arriendos-por-que-pasa-esto/202241/>
- Semana. (2022). *Tres startups que le apuestan a la disrupción digital para facilitar la compra y venta de vivienda*. Obtenido de <https://www.semana.com/mejor-colombia/articulo/tres-startups-que-le-apuestan-a-la-disrupcion-digital-para-facilitar-la-compra-y-venta-de-vivienda/202216/>