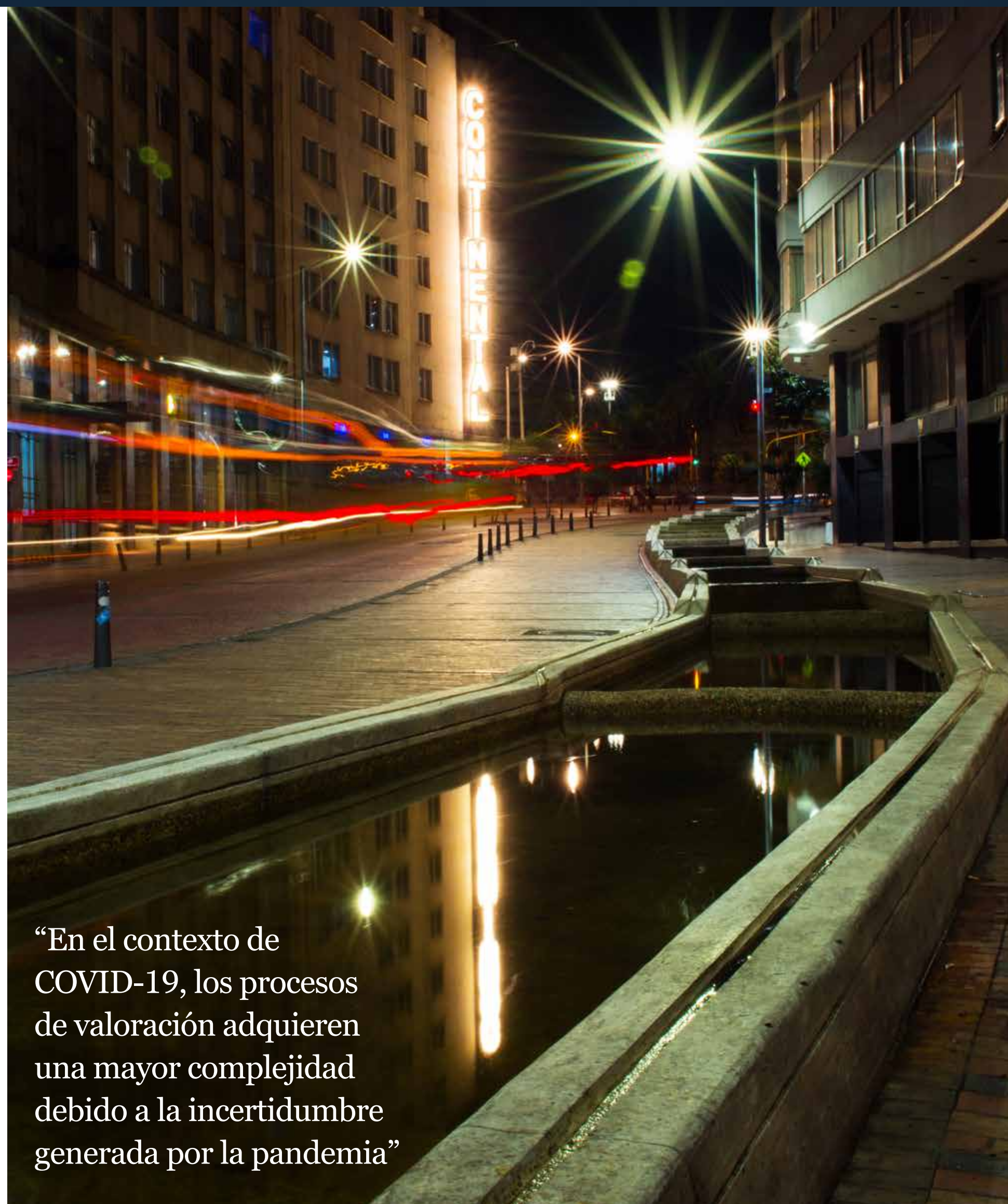




PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN EN EL SECTOR INMOBILIARIO en el contexto del COVID-19



“En el contexto de COVID-19, los procesos de valoración adquieren una mayor complejidad debido a la incertidumbre generada por la pandemia”

PRESENTACIÓN

La crisis ocasionada por el COVID-19 ha generado un gran impacto en el país, provocando el cierre temporal o definitivo de algunos negocios y afectando diferentes sectores de la economía. El sector inmobiliario se ha visto impactado dentro de esta dinámica de diferentes formas.

En este contexto, los procesos de valoración adquieren una mayor complejidad debido a la incertidumbre generada por la pandemia. Surgen así algunos interrogantes para los profesionales del sector, como ¿cuál será el impacto del COVID-19 en los valores y arriendos de las propiedades y en sus niveles de ocupación o vacancia? y ¿cuánto y cómo cambiarán los supuestos de tasas de descuento y tasas de capitalización a aplicar?, entre otros.

De esta manera, con el fin de informar cuál es la perspectiva de los participantes del mercado ante la situación actual del sector inmobiliario, el área de Strategy and Transactions de EY ha realizado una encuesta a más de 25 compañías del sector inmobiliario en el país. Esta encuesta se realizó entre el 16 de junio y el 31 de julio, e incluyó 42 preguntas.

En este documento, presentamos un análisis del mercado inmobiliario en Colombia con base en información pública disponible y los resultados más significativos de nuestra encuesta.



María Cepeda

Socia de Strategy and Transactions -
EY Colombia

CONTENIDO

1

Impacto en el valor de las propiedades

2

Impacto en transacciones

3

Impacto en supuestos de valoración

4

Impacto sectorial

5

Acerca del estudio





Impacto en el valor de las propiedades

1

ANÁLISIS

“El mercado inmobiliario cobra relevancia puesto que los inmuebles, además de ser importantes para la economía de un país, se consideran bienes de inversión, lo cual impacta directamente en la riqueza de los ciudadanos”

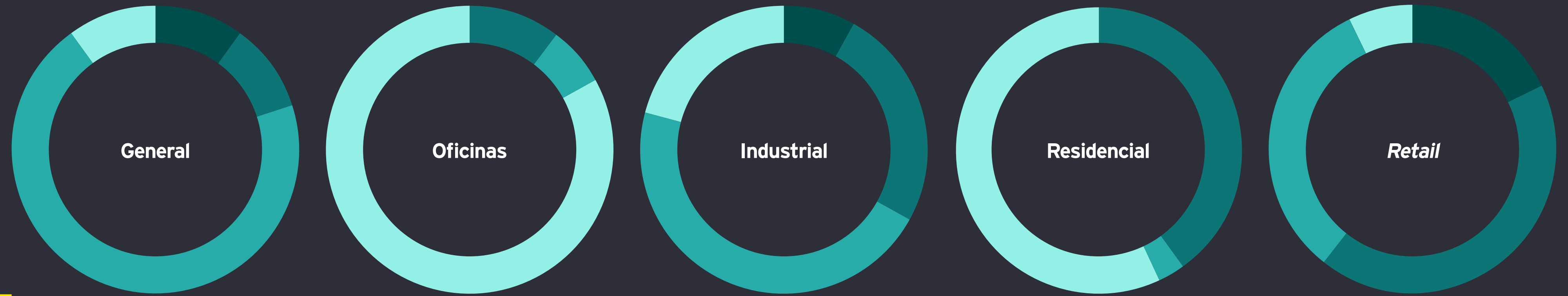
El sector inmobiliario ha sido uno de los más impactados por la incertidumbre, el confinamiento y la crisis económica ocasionados por el COVID-19. Adicionalmente, este sector es considerado un mercado donde los precios generalmente se actualizan en tiempo real, por lo que se espera que mientras continúen las medidas de aislamiento y la virtualidad, las inversiones en ciertos tipos de inmuebles se vean afectadas.

También, a causa de la crisis económica generada por el COVID-19, algunos inversionistas y propietarios de inmuebles afrontan repercusiones económicas por factores relacionados con incumplimiento de términos y acuerdos en los contratos, obligaciones de pago, y excedentes o déficit de liquidez, entre otros, lo cual genera oportunidades de reducciones de precios en el mercado inmobiliario y, por ende, de adquirir activos inmobiliarios con descuento. Sin embargo, estas inversiones deberán ser analizadas a través de modelos que reflejen distintos escenarios.

Según lo mencionado, el mercado inmobiliario cobra relevancia puesto que los inmuebles, además de ser importantes para la economía de un país, se consideran bienes de inversión, lo cual impacta directamente en la riqueza de los ciudadanos.

En este contexto, es importante conocer las expectativas de los participantes del mercado sobre los potenciales cambios del valor que podrían tener las propiedades de inversión por tipo de inmueble.

¿En qué medida se verán afectados los valores de propiedad bajo la coyuntura de COVID-19 durante el año 2021?



	General	Oficinas	Industrial	Residencial	Retail
Sin impacto	10,0 %	0,0 %	17,9 %	8,3 %	0,0 %
Reducción significativa	10,0 %	10,3 %	42,9 %	25,0 %	40,0 %
Reducción	70,0 %	6,9 %	32,1 %	45,8 %	3,3 %
Incremento	10,0 %	82,8 %	7,1 %	20,8 %	56,7 %

70,0 %

De las respuestas indican que los inmuebles para los que se espera mayor reducción son: **industrial y residencial**

¿Cómo cree que se verán afectados los valores de propiedad bajo la coyuntura de COVID-19 durante el año 2021?



47,1 %



Volatilidad de precios

11,8 %



Estabilidad de precios

41,2 %



Es muy temprano para hacer una determinación

47,1 %

De las respuestas indican que los valores de propiedad bajo la coyuntura de COVID-19 durante el año 2021 reflejarán una volatilidad de precios

En caso de que considere una afectación negativa del valor de la propiedad, por favor indique en qué rango se encuentra dicha disminución.



5,9 %



Entre 20 % - 30 %

41,2 %



Entre 10 % - 20 %

52,9 %



Menos de 10 %

52,9 %

De las respuestas indican que los valores de propiedad bajo la coyuntura de COVID-19 ser verán afectados en menos del 10 %



Impacto en transacciones **2**

ADQUISICIONES Y DISPOSICIONES

¿Cómo ha sido afectada por la coyuntura de COVID-19 la estrategia de su compañía en relación con desinversiones y/o adquisiciones?



35,3 %



Sin cambio

17,6 %



Es muy temprano para hacer una determinación

29,4 %



Demoras a corto plazo en las desinversiones y adquisiciones oportunistas

17,6 %



Adquisiciones en pausa indefinida y demás a corto plazo en adquisiciones

47,0 %

De las respuestas indican que su **estrategia se vio afectada** por retrasos a corto plazo en adquisiciones como resultado del COVID-19 y demoras en el corto plazo de las desinversiones

ANÁLISIS

La crisis económica ocasionada por el COVID-19 representa un impacto medio en el mercado de transacciones derivado de la expectativa de disminución de precios de las propiedades por parte de los inversionistas y la incertidumbre sobre el momento en el cuál invertir.

Esto se refleja en la encuesta realizada, donde el 64,3% de los encuestados estima vender y comprar de manera proporcional en el mercado inmobiliario, lo cual evidencia la expectativa de continuar invirtiendo (compra y venta) en el sector inmobiliario.

Por otro lado, es importante conocer las expectativas de los participantes de mercado sobre su disposición a invertir o entrar en nuevos mercados en los próximos meses. En ese sentido, nuestra encuesta revela que el 66,7% de los participantes espera

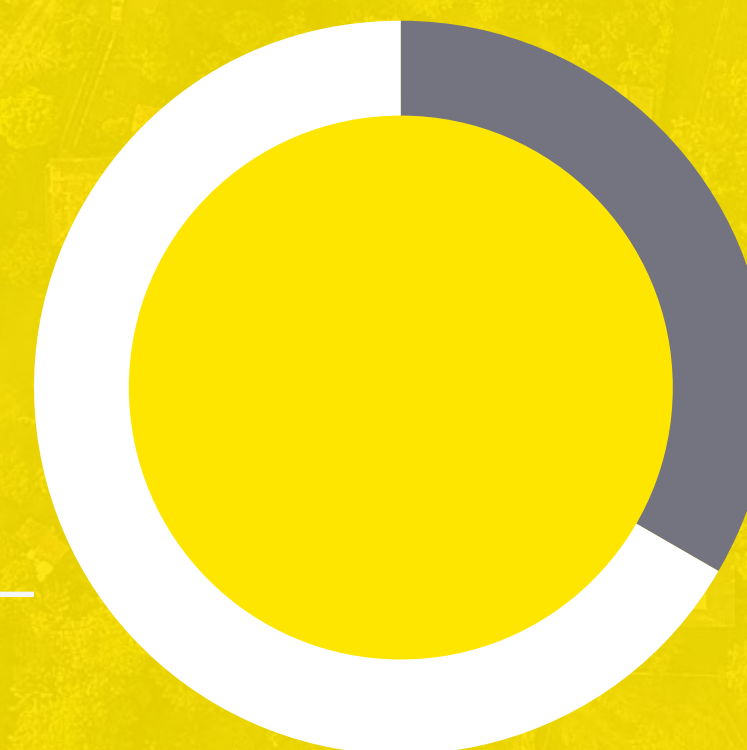
entrar en nuevos mercados, es decir, continuar invirtiendo, mientras que un 33,3% espera mantener su portafolio actual.

Finalmente, de los datos recolectados, se puede inferir que a pesar del impacto económico ocasionado por el COVID-19, la perspectiva de los inversionistas, en la actualidad es desarrollar y mantener su portafolio al considerar posiblemente la baja de precios una oportunidad en el mercado.

En los próximos meses, ¿espera entrar a nuevos mercados?

Si 66,7 %

No 33,6 %



En los próximos meses, ¿cuál será la estrategia que contemplará?

21,4 %

14,3 %

64,3 %

Vender más

Mantener portafolio

Vender y comprar de manera proporcional

“La perspectiva de los inversionistas, en la actualidad es desarrollar y mantener su portafolio al considerar posiblemente la baja de precios una oportunidad en el mercado”



Impacto en supuestos de valoración **3**



ANÁLISIS

“Es importante conocer de qué manera los directivos esperan modificar uno o más de los componentes del flujo de caja de sus propiedades (tasa de descuento y cap rate, entre otros).”

La reciente crisis económica y la incertidumbre ocasionadas por la pandemia tras el COVID-19 han generado que los participantes de mercado del sector estimen ajustes en las principales variables financieras de sus negocios.

En ese sentido, es importante conocer de qué manera los directivos esperan modificar uno o más de los componentes de los ejercicios de valoración de sus propiedades (tasa de descuento y *cap rate*, entre otros).

El estudio reveló que se considera que aún es muy temprano para determinar el impacto de los supuestos por la pandemia. Sin embargo, se obtuvieron rangos de las posibles tasas de descuento esperadas tras el impacto de la pandemia, arrojando resultados entre 11,0 % y 15,0 %. Además, se obtuvo el rango de las tasas de capitalización (*cap rates*) tras el impacto del COVID-19, las cuales pasan de 7,9 % (mínimo) y 9,9 %

(máximo) a 6,5 % (mínimo) y 8,7 % (máximo), lo cual se encuentra en línea con la disminución del *cap rate* publicado según el estudio de Logan, en donde se evidencia una reducción de 1,9 % entre 2019 y 2020 para todos los sectores inmobiliarios (6,2 % sector *retail*, 5,8 % sector industrial y 6,0 % oficinas).

Adicionalmente, cabe mencionar que, sobre las variables o supuestos considerados, es necesario incorporar escenarios de sensibilidad donde se reflejen los distintos planes de recuperación, cambios en la estructura de costos, planes de inversión y manejo de capital de trabajo.

Fuente: Real Estate Investment Report Colombia 2020 - Logan

¿Cómo se modificarán los supuestos de mediano y corto plazo para las perspectivas de su negocio de *real estate*?

Tasa de descuento

Mínimo **11 %** Máximo **15 %**

* Tasa de descuento después de impuestos

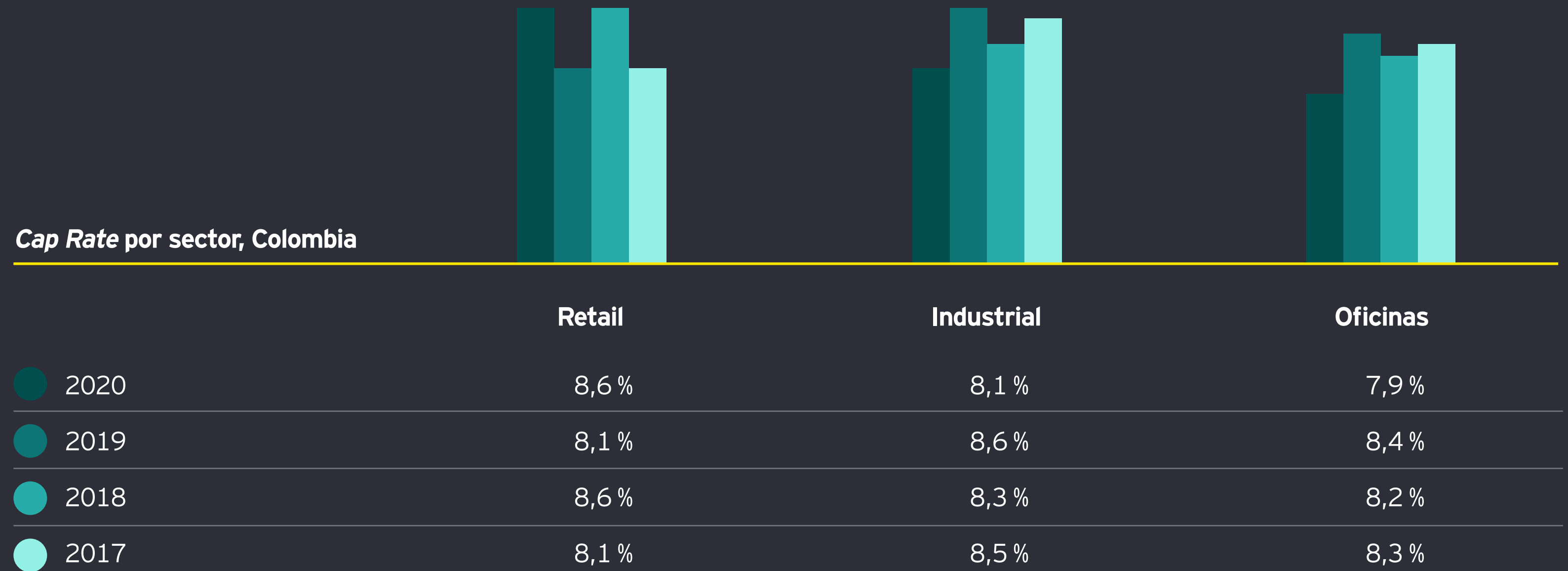
Cap Rate pre COVID-19

Mínimo **7,9 %** Máximo **9,9 %**

Cap Rate post COVID-19

Mínimo **6,5 %** Máximo **8,7 %**

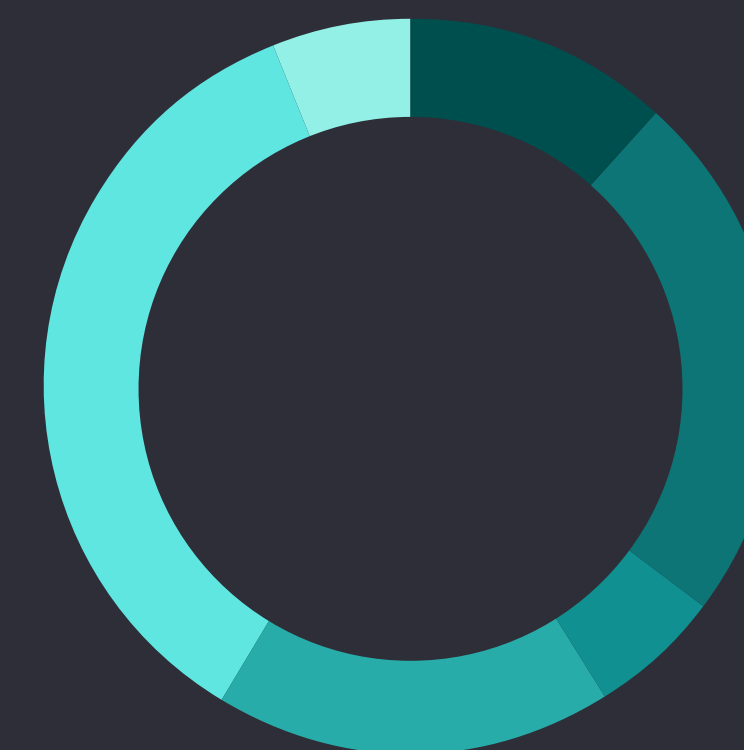
Cap Rate por sector, Colombia



Fuente: Real Estate Investment Report Colombia 2020-LOGAN

TASA DE DESCUENTO

Respecto a diciembre de 2019, ¿cuánto estima cambiar su supuesto de tasa de descuento respecto al primer trimestre de 2021?



11,8%



Sin cambio

23,5%



Incremento menor a 50 PBS

5,9%



Incremento mayor a 100 PBS

17,6%



Incremento de 50 a 100 PBS

35,3%



Es muy temprano para hacer una determinación

5,9%



Decrecimiento

35,3 %

De las respuestas indican que **es muy temprano para definir** cuánto se estima cambiar el supuesto de tasa de descuento al primer trimestre de 2021

ANÁLISIS

“Se evidencia una consideración a un incremento en la tasa, lo cual es consistente con el actual contexto macroeconómico, tomando en cuenta el impacto económico y el riesgo operativo dada la volatilidad esperada de los flujos de caja”

La tasa de descuento a considerar en la estimación de valor de las propiedades debe reflejar adecuadamente todos los riesgos asociados a la generación de los flujos de caja proyectados.

Según la información revelada en la encuesta, el 35,3 % de los participantes de mercado indica que es muy temprano para hacer una determinación sobre un impacto negativo o positivo en la tasa de descuento. Sin embargo, el 23,5 % estima un incremento menor a 50 puntos básicos, dado que busca reflejar el impacto del COVID-19 en la valoración de sus propiedades.

Adicionalmente, es importante señalar que el 17,6 % de los encuestados se inclina por un incremento de 50 a 100 puntos básicos, y el 11,8 % no visualiza cambios relevantes en dicho supuesto.

Los resultados de la encuesta muestran que es muy temprano para considerar un cambio en la tasa de descuento. Así mismo, se evidencia una consideración a un incremento en la tasa, lo cual es consistente con el actual contexto macroeconómico, tomando en cuenta el impacto económico y el riesgo operativo dada la volatilidad esperada de los flujos de caja tras la crisis económica ocasionada por el COVID-19.

Finalmente, en relación con estos datos, la percepción de incertidumbre y el incremento de la tasa de descuento, se sugiere sensibilizar esta tasa con el propósito de elaborar escenarios alternativos en los procesos de valoración de activos inmobiliarios.

Efecto en algunas variables de la tasa de descuento entre diciembre de 2019 y junio de 2021

Tasa libre de riesgo - Tbond 20y

Dic. 2019
2,25 %

Jun. 2021
2,0 %

Disminución de tasas tras crisis COVID-19.

Riesgo país Colombia

Dic. 2019
2,09 %

Jun. 2021
2,98 %

Impacto de efectos negativos en países emergentes.

Beta

[Ver gráfica](#)

En general, suben considerando el mayor riesgo operativo (ver gráfica).

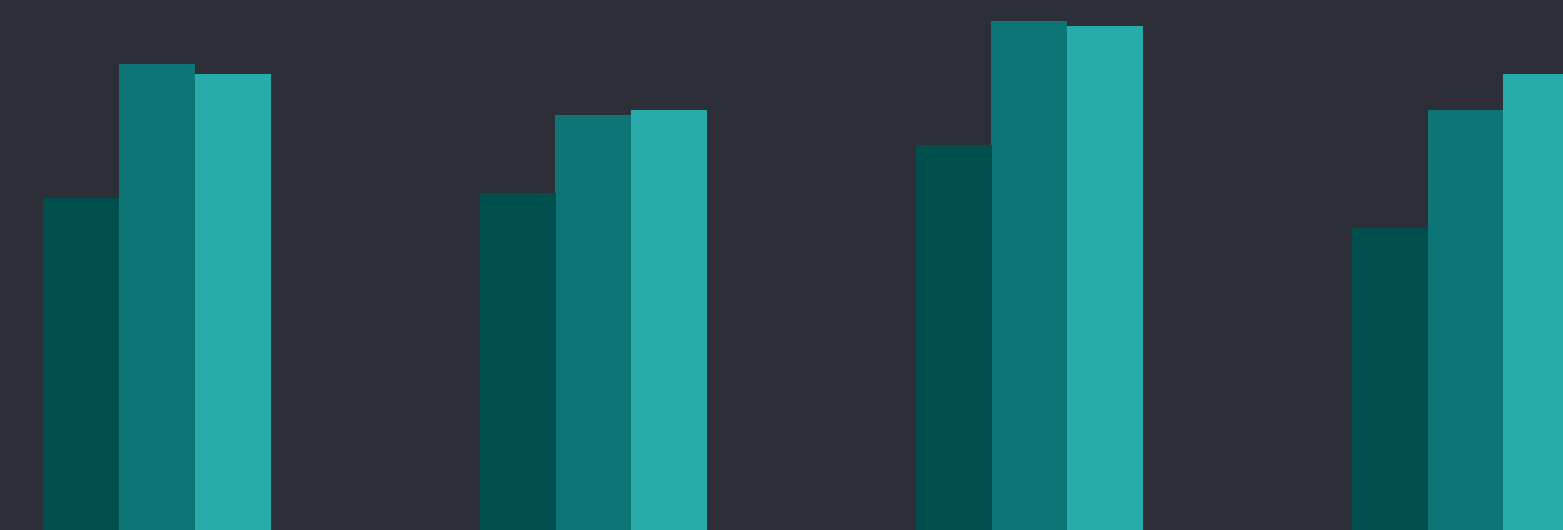
Costo de la deuda

Dic. 2019
6,4 %

Jun. 2021
7,6 %

Los intereses de los títulos de deuda (TES) presentaron un incremento a junio de 2021, considerando la percepción del riesgo en el mercado.

Comparación de betas desapalancado de algunas empresas del sector



	Retail	Industrial	Oficinas	Residencial
● Junio 2019	0,46 %	0,47 %	0,53 %	0,42 %
● Junio 2020	0,64 %	0,57 %	0,7 %	0,58 %
● Junio 2021	0,63 %	0,58 %	0,69 %	0,63 %

Fuente: Capital IQ

CAP RATE ANÁLISIS

La tasa de capitalización o *cap rate* es un supuesto que se utiliza para valorar bienes raíces. Esta tasa se calcula dividiendo el ingreso neto operativo (NOI) de la propiedad sobre el valor de mercado de la misma o el precio de venta de propiedad.

Este indicador se obtiene, generalmente, de transacciones comparables o referentes de mercado.

Dado que muchos datos en el país no son públicos, su cálculo se dificulta.

En relación con nuestro estudio, la encuesta reveló que el 35,3 % considera que es muy temprano para hacer una determinación de algún impacto en la tasa de capitalización. No obstante, el 17,6 % de los entrevistados estima un incremento menor a 50 puntos básicos para 2021, lo cual es consistente con la percepción del mercado para la tasa de descuento.

Aspectos a considerar

De acuerdo con el informe *Real Estate Investment Report Colombia 2020*, elaborado por Logan, el aumento del riesgo percibido tendrá un efecto de compensación en las tasas de capitalización, a excepción del sector hotelero, que se ha visto afectado negativamente. Para sectores como el industrial y de oficinas, la pandemia ha creado mayor interés por parte de los inversionistas.

Respecto a diciembre de 2019, ¿cuánto estima cambiar su supuesto de tasa de capitalización (*cap rate*) respecto al primer trimestre de 2021?



11,8 %



Sin cambio

17,6 %



Incremento menor a 50 PBS

5,9 %



Incremento mayor a 100 PBS

17,6 %



Incremento de 50 a 100 PBS

35,3 %



Es muy temprano para hacer una determinación

11,8 %



Decrecimiento

35,3 %

De las respuestas indican que **es muy temprano para estimar** el cambio supuesto de la tasa de capitalización al primer trimestre de 2021

PLAZO ANÁLISIS

Respecto a la duración del impacto esperado en el sector, el 60,7 % de los participantes de mercado encuestados calculó entre uno y dos años, mientras que el 35,7 % consideró que los efectos de la pandemia superarán los dos años, es decir, irán más allá de 2023.

De acuerdo con estos datos, el impacto del COVID-19 en el sector de *real estate* se verá en el mediano plazo debido a la incertidumbre asociada al tiempo de duración de la pandemia. Se debe considerar la sensibilización de los principales supuestos del negocio, con el fin de elaborar escenarios alternativos en los procesos de valoraciones que reflejen el impacto del COVID-19 y el contexto macroeconómico.

¿Cómo considera que es / será el impacto de COVID-19 en el sector *real estate*?



60,7 %

35,7 %

3,6 %

Mediano plazo (entre uno y dos años)

Largo plazo con impactos significativos (más de dos años de efectos)

Corto plazo (menor a un año)



Impacto sectorial 4

IMPACTO EN EL VALOR DE MERCADO ANÁLISIS

La pandemia ocasionada por el COVID-19 generó una crisis económica mundial sin precedentes. En 2020, se dio una contracción de 3,7 % en el producto interno bruto mundial, lo que constituye la recesión más profunda en décadas.

Bajo el contexto de la crisis generada por el COVID-19, la consecuente caída del 45,0 % en los precios del petróleo Brent y la depreciación del peso colombiano frente al dólar de casi un 20,0 %, en 2020 se presentó una reducción del crecimiento real del PIB de Colombia de 6,8 %. A su vez, muchas empresas se vieron obligadas a cerrar temporalmente y de manera indefinida sus operaciones, debido a las cuarentenas estrictas impuestas por el Gobierno nacional, y demás medidas de distanciamiento social.

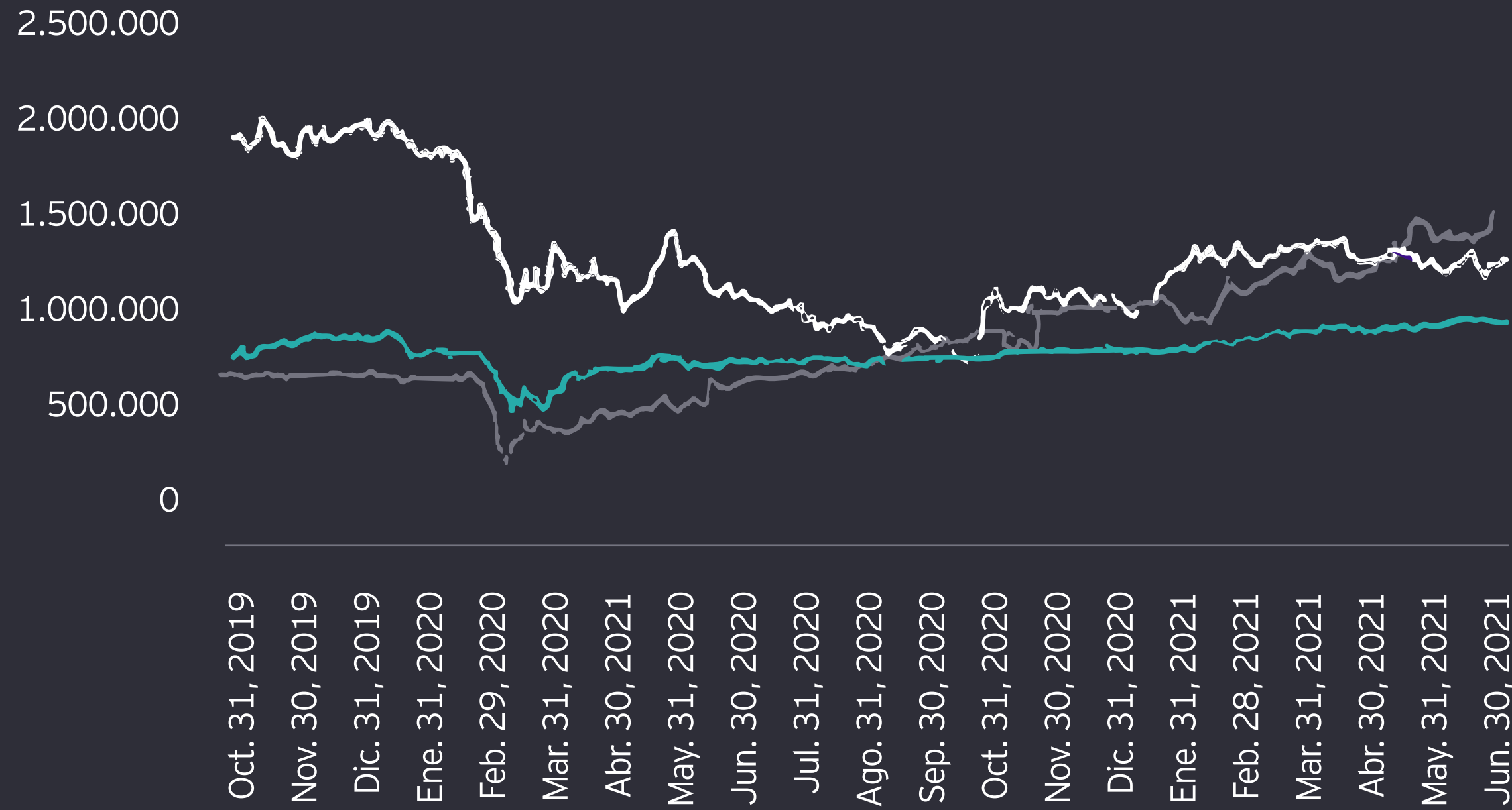
El cierre de las operaciones, las cuarentenas estrictas, la implementación del trabajo remoto, la disminución en el tráfico de personas en los centros comerciales y el aumento del desempleo supusieron un impacto en el mercado inmobiliario en sus diferentes segmentos: residencial, industrial, oficinas y *retail*.

La incertidumbre frente al COVID-19 sigue latente y el

mercado de capitales refleja la inestabilidad asociada a la evolución de esta industria. Analizando el *market cap* de diferentes compañías del sector inmobiliario en los segmentos de *retail* y residencial, se observa cómo el sector se vio afectado de manera negativa, principalmente en el periodo comprendido entre marzo y abril de 2020. Para los periodos posteriores, el *market cap* presenta una recuperación.

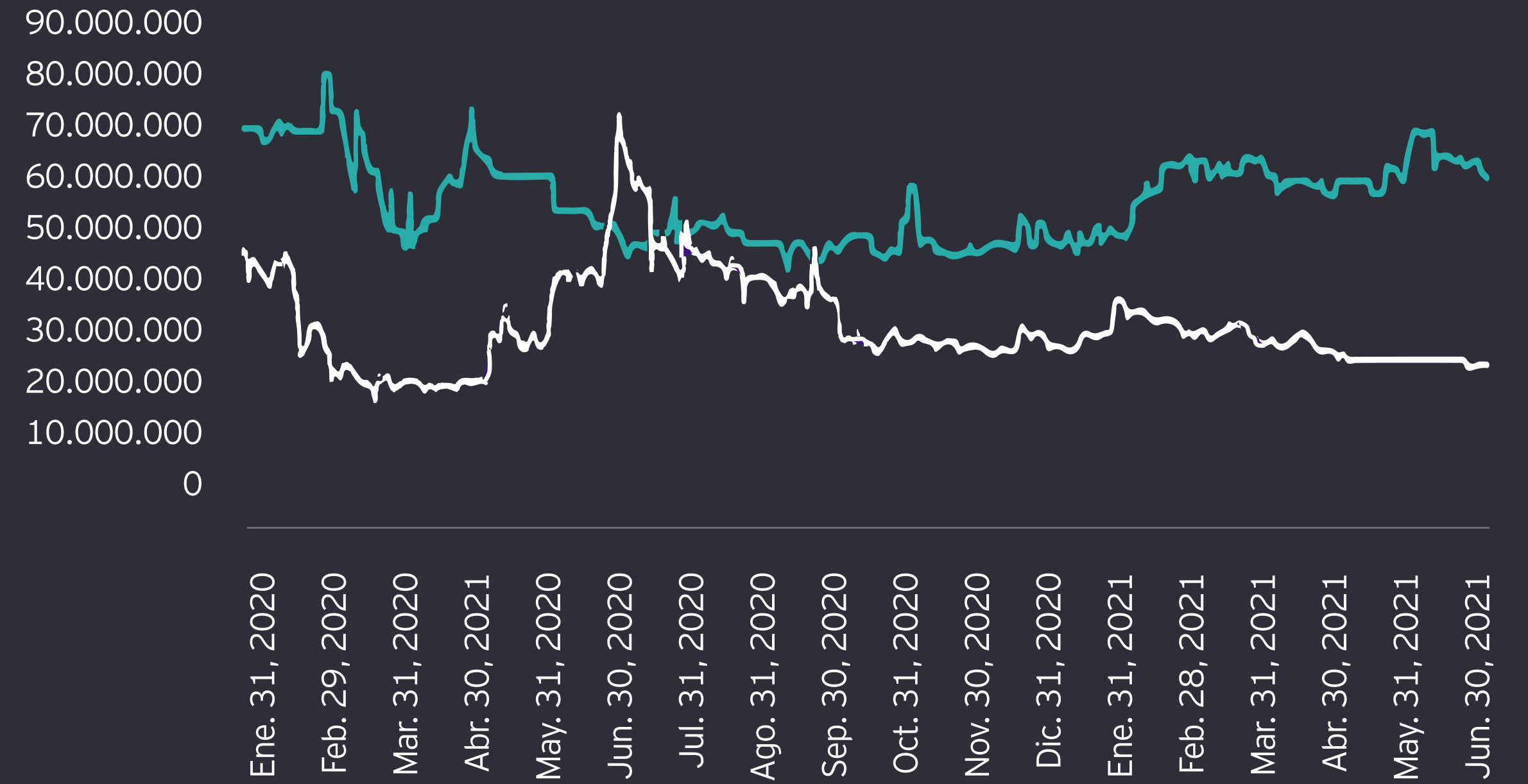
*Al no contar con información de referentes públicos locales, se analizó con información de empresas públicas internacionales en dólares.

Market Cap - Real Estate - Retail (USD mm)



Fuente: Capital IQ. Elaboración: EY.

Market Cap - Real Estate - Residencial (USD mm)



Fuente: Capital IQ. Elaboración: EY.



SECTOR RESIDENCIAL

Impacto en el sector

Ante la pandemia generada por el COVID-19 y las consecuentes medidas tomadas por el Gobierno nacional para contrarrestar la propagación del virus, el mercado inmobiliario residencial se vio afectado de manera moderada, principalmente por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento durante los primeros meses. El aumento en el desempleo y la disminución de los ingresos en el trabajo informal afectó la demanda de alquileres y rentas en el país. Es importante resaltar que, a pesar de las medidas tomadas por los arrendadores, como plazos extra para el pago de las obligaciones, se evidenció un impacto negativo en los ingresos por arrendamientos e ingresos en venta de inmuebles durante los primeros meses de pandemia.

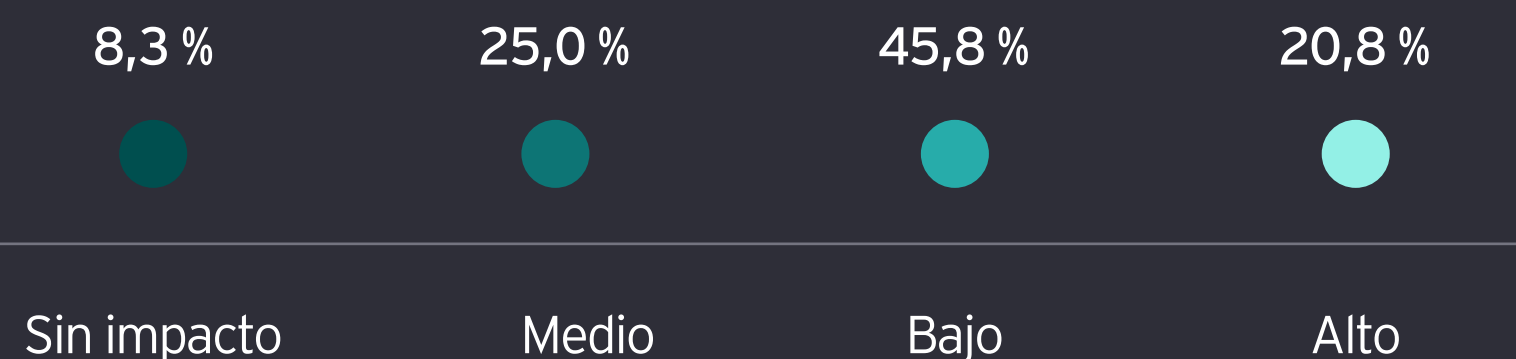
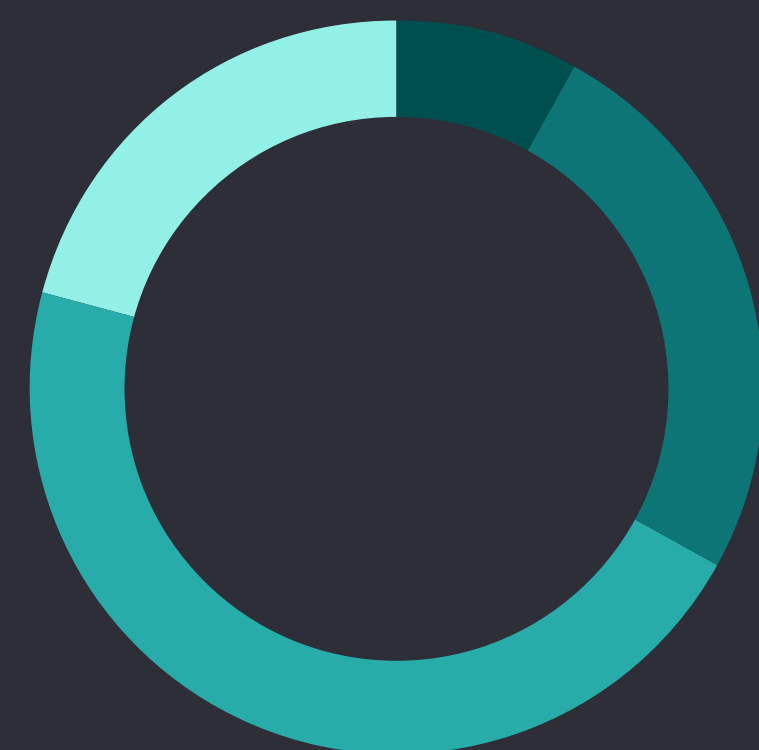
La encuesta revela que el 45,8 % de los entrevistados considera que el COVID-19 tendrá un efecto bajo en este sector. Lo anterior se encuentra en línea con las políticas y medidas adoptadas por el Gobierno nacional para incentivar el comercio en el sector residencial, como la disponibilidad de subsidios, financiamiento de cuotas iniciales o menores tasas de interés, lo cual se traduce en reducciones en cuotas de créditos de vivienda.

Las políticas adoptadas por el Gobierno nacional se reflejan en un incremento de los precios de venta de viviendas, pasando de 1,4 % durante el segundo trimestre de 2020 a 1,6 % en el mismo trimestre de 2021, según el índice de precios de vivienda nueva en Colombia. Adicionalmente, se puede observar que, durante el tercer trimestre de 2020, el IPVN presentó una variación mínima de 0,2 %, debido al efecto de la pandemia en la economía del país.

En relación con las cifras expuestas anteriormente, se puede deducir que la pandemia no ha sido un impedimento para que los compradores sigan interesados en invertir en este sector.

“Las políticas adoptadas por el Gobierno nacional se reflejan en un incremento de los precios de venta de viviendas, pasando de 1,4 % durante el segundo trimestre de 2020 a 1,6 % en el mismo trimestre de 2021”

¿Cuál considera que será el impacto de COVID-19 en el sector residencial?



45,8 %

De los encuestados considera que el COVID-19 **tendrá un impacto bajo** en el sector residencial

Variación en el índice de precios de vivienda nueva en Colombia

	4Q	3Q	2Q	1Q
2021			1,6	1,6
2020	0,2	0,02	1,4	1,3
2019	1,4	0,79	1,2	2,3
2018	1,4	2,12	2,3	2,1
2017	0,9	2,05	1,2	1,8
2016	1,4	2,16	2,2	2,3

Fuente: DAME - IPVN. Actualizado el 23 de agosto de 2021.

De acuerdo con esto, los colombianos prefieren comprar bienes inmuebles debido a la oferta diversa que hay en el mercado y a los subsidios creados por el Gobierno nacional ante la situación de pandemia.

Lo anterior está en línea con el 38,0 % de los encuestados, que considera un incremento en la oferta inmobiliaria en sus pronósticos; por su parte el 25,0 % indica que habrá un enfoque en segmentos particulares (como vivienda social, apartamentos, unifamiliar, etc.), y el porcentaje restante afirma que planea una reducción en la renta a inquilinos, la modificación de ubicación de viviendas y cambios en los protocolos de seguridad.

Respecto a este punto y ante los cambios generados por la pandemia y el trabajo remoto, las personas preferirán espacios más amplios para vivir, donde cuenten con un área para trabajar. Además, la demanda de casas de campo se ha venido incrementando, debido al cambio en las preferencias de las personas luego de los periodos de cuarentena estricta.

¿Cómo planea ajustar su pronóstico a la luz de la incertidumbre económica que rodea la coyuntura de COVID-19?



37,5 %

Incremento en oferta inmobiliaria

25,0 %

Enfoque en segmentos particulares (ej. vivienda social, apartamentos, unifamiliar, etc.)

12,5 %

Reducción de renta a inquilinos

12,5 %

Modificar orientación / ubicación de viviendas

12,5 %

Mejorar / invertir en protocolos de seguridad

37,5 %

De los encuestados considera **un incremento en la oferta inmobiliaria**

Consideraciones en valoración

A lo largo de la situación de pandemia del COVID-19, el sector inmobiliario residencial en Colombia ha sido resistente ante los cambios dada la situación macroeconómica, generando flujos de efectivo estables. Bajo este contexto, se estima que el mercado residencial sea afectado de manera moderada.

Con respecto a las valoraciones, se prevé un leve impacto en el desarrollo del mercado en la medida en que el desempleo se siga manteniendo en los niveles actuales, lo que afectaría de manera negativa la demanda de alquileres. Los riesgos de inversión se concentran en propiedades de alquiler de bajos ingresos, ya que el usuario final de este tipo de inmueble está más expuesto a los problemas estructurales del desempleo.

Pese a lo anterior, los subsidios del Gobierno y las nuevas garantías para créditos hipotecarios tendrán un efecto positivo en la proyección de ingresos de este mercado. Adicionalmente, se espera que el valor de los inmuebles se mantenga relativamente estable.



SECTOR OFICINAS

La pandemia del COVID-19 y las medidas sanitarias, junto con la contracción económica mundial, han producido un fuerte impacto en el desempeño del sector inmobiliario en Colombia, marcando un punto de inflexión, principalmente, en el segmento de oficinas debido al cambio en el esquema de trabajo remoto, una de las medidas tomadas por el Gobierno nacional para contener los efectos de la pandemia. Por otra parte, las compañías están cambiando sus modelos de negocio al trabajo remoto y reducción en oficinas, lo que afectará la demanda de estas en el mediano plazo.

Nuestro estudio indica que el 82,76 % de los encuestados considera que el impacto del COVID-19 en este sector será alto. Esto se puede evidenciar en la producción más baja para el mercado de oficinas de la última década y la tasa de vacancia más alta desde 2017, de 13,7 % (2020). Para 2021, Jones Lang LaSalle IP, Inc. (JLL) estima un incremento en la tasa de vacancia de 5,8 puntos porcentuales, ubicándose en 19,5 %.

Además de esto, Colliers Internacional afirma que la tasa de disponibilidad continúa presentando una tendencia alcista. En la capital del país, la tasa de disponibilidad aumentó, pasando de 7,47 % (Q2 2020) a 11,30 % (Q2 2021). Por su parte, la oferta de espacios en edificios corporativos en Bogotá mostró un alza de 57,0 % respecto al segundo trimestre de 2020.

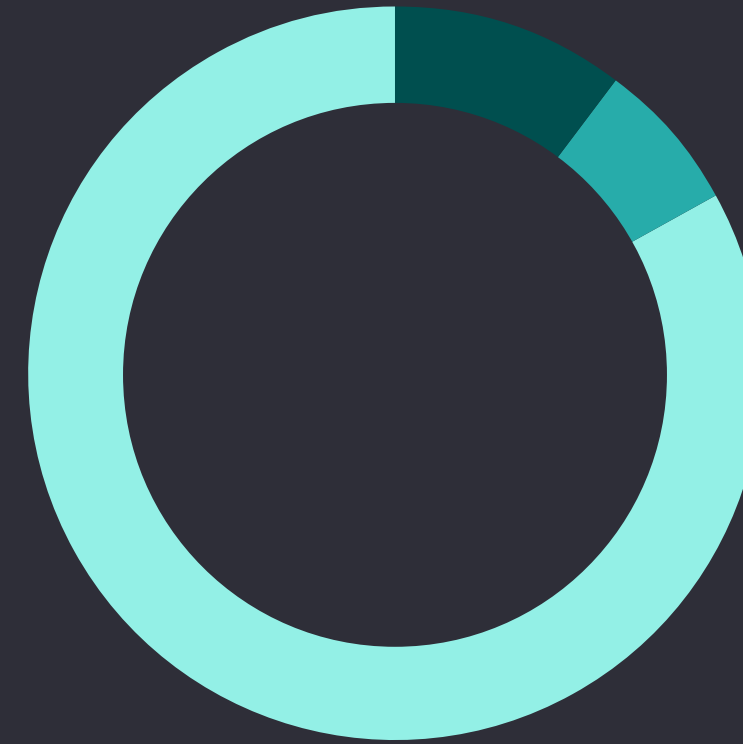
Cabe resaltar que, a pesar de que la tasa de disponibilidad de oficinas en Bogotá ha sido mayor, no ha presentado incrementos relevantes en comparación con el comportamiento evidenciado en las principales ciudades de Colombia, donde se ubica por encima del 15,0 %. Es importante anotar que la liberación de áreas de oficinas rentadas se concentró en empresas pequeñas y medianas, mientras que las grandes entidades corporativas pusieron en pausa planes de expansión y reubicación.

“Las compañías están cambiando sus modelos de negocio al trabajo remoto y reducción en oficinas, lo que afectará la demanda de estas en el mediano plazo”

Fuente: Investigación Jones Lang LaSalle IP, Inc. - Reporte de Mercado de Oficinas. Bogotá, Colombia - Q4 2020.

Fuente: Colliers Internacional. Reporte de Mercado Oficinas, Abril - junio. Bogotá, Colombia, 2021.

¿Cuál considera que será el impacto de COVID-19 en el sector de oficinas?



10,3 %

6,9 %

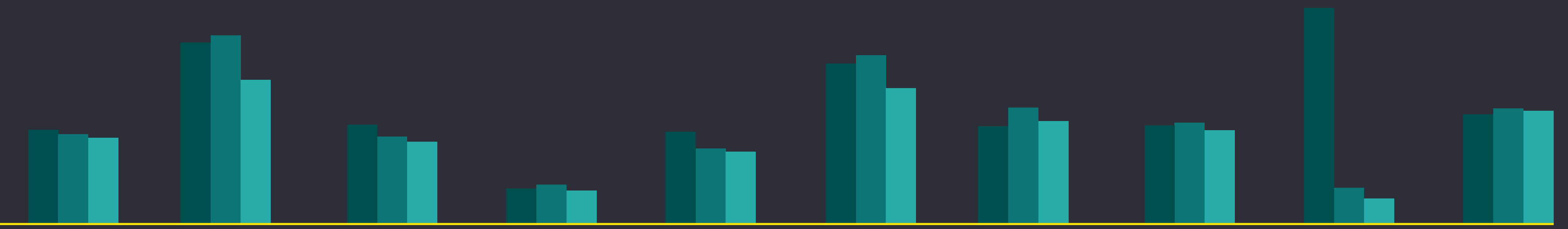
82,8 %

Medio

Bajo

Alto

Tasa de vacancia por submercado en Bogotá (%)



● Q2 2021
● Q1 2021
● Q4 2020

	Santa Bárbara	Chicó	Calle 100	Av. Chile	Andino	Salitre	Otros	Córdoba	Centro	Cedros
Q2 2021	8,7 %	16,8 %	9,3 %	3,6 %	8,7 %	13,4 %	8,2 %	8,3 %	17,8 %	9,2 %
Q1 2021	8,5 %	17,1 %	8,3 %	3,7 %	7,0 %	14,0 %	9,7 %	8,5 %	3,1 %	9,6 %
Q4 2020	8,3 %	13,3 %	7,7 %	3,2 %	6,9 %	11,4 %	8,6 %	7,9 %	2,3 %	9,5 %

Fuente: Colliers. Reporte Mercado Oficinas. Abril - junio. Bogotá, Colombia 2021.

Impacto en el sector

Durante 2020, los precios de renta se mantuvieron estables en comparación con 2019. Esto, debido a la disminución en las negociaciones cerradas y a la disponibilidad de espacios en edificios de precios altos. JLL pronostica una reducción de los precios de arrendamiento de oficinas debido al aumento en la tasa de vacancia, por la menor demanda de las empresas y el mayor poder de negociación por parte de los arrendatarios.

Adicionalmente, Colliers International afirma que los precios de renta ponderados en Bogotá cerraron en 64.150 COP/m², equivalente a 16,96 USD/m², lo que representó un incremento de 4,1 % respecto al mismo periodo en 2020. El precio promedio de renta (COP/m²) de Barranquilla se ubica en 43.800, seguido de Medellín con 49.700 y Cali con 53.300.

Se estima que, en 2023, el sector de oficinas presente una recuperación, lo que reflejará un ajuste pospandemia. Sin embargo, se espera que se mantenga un modelo mixto que combine trabajo remoto y trabajo en la oficina.

En este contexto, los participantes pronostican un *mix* de ajustes, representado en el 33 % de los encuestados, que considera como estrategia principal la reducción de renta de inquilinos y la negociación con proveedores de servicios; el 25 %, mejorar e invertir en protocolos de seguridad y enfocarse en segmentos particulares, y el 25 % estima la modificación de la orientación/ubicación de oficinas y la reducción de la oferta inmobiliaria.

Fuente: Investigación Jones Lang LaSalle IP, Inc. - Reporte de Mercado de Oficinas. Bogotá, Colombia - Q4 2020.

Fuente: Colliers International. Reporte de Mercado Oficinas, Abril - junio. Bogotá, Colombia, 2021.

¿Cómo planea ajustar su pronóstico a la luz de la incertidumbre económica que rodea la coyuntura de COVID-19?



33,3 %

25,0 %

25,0 %

16,7 %

Reducción de renta a inquilinos, incremento en oferta inmobiliaria, negociación con proveedores de servicios

Mejorar / invertir en protocolos de seguridad, enfoque en segmentos particulares

Modificar orientación / ubicación de oficinas, reducción en oferta inmobiliaria

No cambiará

25,0 %

Del total de encuestados prevé **modificar la ubicación de las oficinas**, reducción en la oferta inmobiliaria e invertir en protocolos de seguridad

Consideraciones en la valoración

Bajo la coyuntura actual del COVID-19, se espera que el mercado inmobiliario de oficinas siga afectado debido al aumento en la desocupación de oficinas como consecuencia de los cambios estructurales asociados al comportamiento de los consumidores en este mercado, generados por la situación de pandemia. Se prevé una recuperación lenta del sector en la medida en que se reactive la economía y se complete el esquema

de vacunación de la población, lo que hará posible el retorno gradual a las sedes laborales.

En cuanto a la valoración de oficinas, se estima una continua disminución en la demanda, lo que afectará los ingresos proyectados. Esto se debe a que muchas empresas han adoptado de manera indefinida el trabajo remoto, lo que permite mejorar el flujo de caja de las compañías

significativamente. Así mismo, se observa una tendencia a la baja del precio de renta por metro cuadrado en el mercado inmobiliario, dificultando a los propietarios de los inmuebles incrementar sus cánones de renta. Finalmente, se estima un incremento en los gastos de implementos asociados a los protocolos de seguridad exigidos por el Gobierno, lo cual disminuye el flujo de caja.

Precio de renta promedio por submercado (COP/m²)



Fuente: Colliers. Reporte Mercado Oficinas. Abril - junio. Bogotá, Colombia 2021.



SECTOR INDUSTRIAL

Impacto en el sector

El sector industrial (parques industriales y zona franca) ha sido uno de los sectores menos afectados por la coyuntura del COVID-19, debido a que una gran parte de su inventario está relacionado con la manufactura de productos esenciales que durante la pandemia no tuvieron cese de actividades. Esto se encuentra en línea con la perspectiva de los encuestados, de los cuales, el 42,9 % afirma que el impacto del COVID-19 es medio, y el 32,1 %, que el impacto es bajo en el sector industrial.

En relación con lo anterior, de acuerdo con Colliers Internacional en su Reporte de Mercado para el periodo 2Q 2021, la tasa de disponibilidad para el mercado industrial es liderada por Bogotá con 14,2 %, generado principalmente por la liberación de espacios industriales de clase A+, seguido de Cali con 7,2 % y, finalmente, Medellín y Barranquilla con 6,4 %. Frente a 2019, Bogotá presentó un incremento de la tasa de disponibilidad por la entrada en funcionamiento del nuevo parque industrial Milano 1, que dio lugar a un aumento de 50 pbs, ubicándose en 15,8 % en el 4Q 2020.

Si bien hubo un incremento en las tasas de disponibilidad para algunas ciudades por la entrada en funcionamiento de nuevos parques industriales y nuevas bodegas, los precios por metro cuadrado y ventas aumentaron frente al 3Q 2019, excepto para Bogotá, en donde se evidencia una disminución de 11,4 %.

“El sector industrial (parques industriales y zona franca) ha sido uno de los sectores menos afectados por la coyuntura del COVID-19, debido a que una gran parte de su inventario está relacionado con la manufactura de productos esenciales que durante la pandemia no tuvieron cese de actividades”

¿Cómo planea ajustar su pronóstico a la luz de la incertidumbre económica que rodea la coyuntura de COVID-19?



12,5 %

25,0 %

37,5 %

25,0 %

Reducción de renta a locatarios

No cambiará

Modificar orientación/ubicación de bodegas industriales. Mejorar/invertir en protocolos de seguridad

Incremento de renta a locatarios. Ampliación/adquisición de bodegas industriales y área arrendable

37,5 %

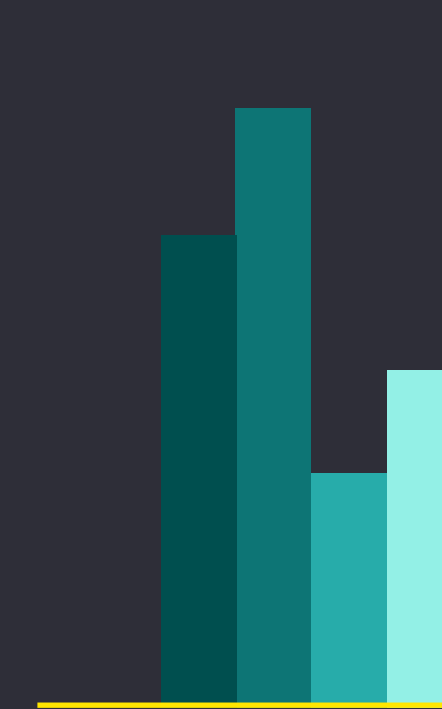
De los encuestados planea **modificar la ubicación de las bodegas industriales** y mejorar e invertir en protocolos de seguridad

42,9 %

Del total de encuestados considera que el COVID-19 tendrá **un impacto medio en el sector industrial**

Valor arriendo (m²) (enero - marzo 2021)

16.500
16.000
15.500
15.000
14.500
14.000
13.500
13.000
12.500



Tasa de disponibilidad (enero - marzo 2021)

11,9 %

10,3 %

6,9 %

15,8 %

Barranquilla

Medellín

Cali

Bogotá

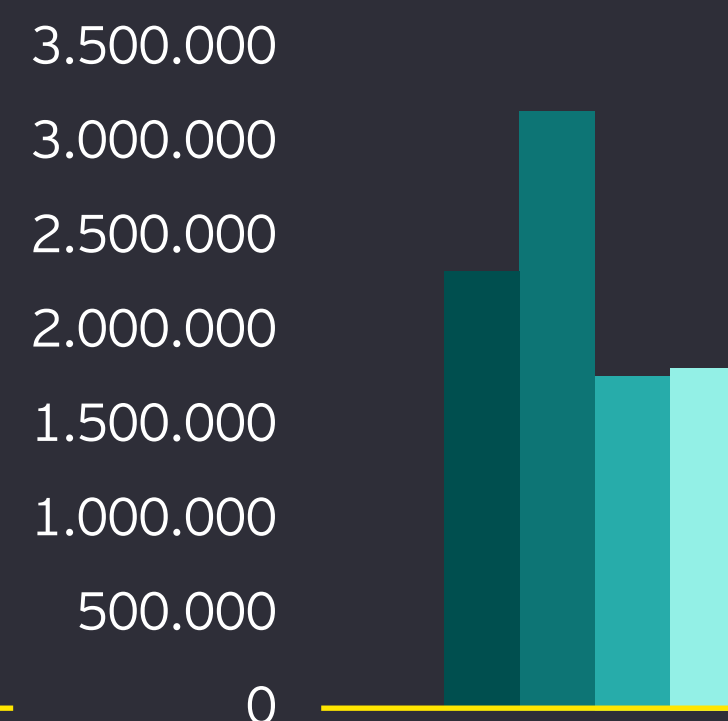
Fuente: Colliers. Reporte Mercado Industrial. Enero - marzo. Bogotá, Medellín, Barranquilla y Cali, Colombia 2021.



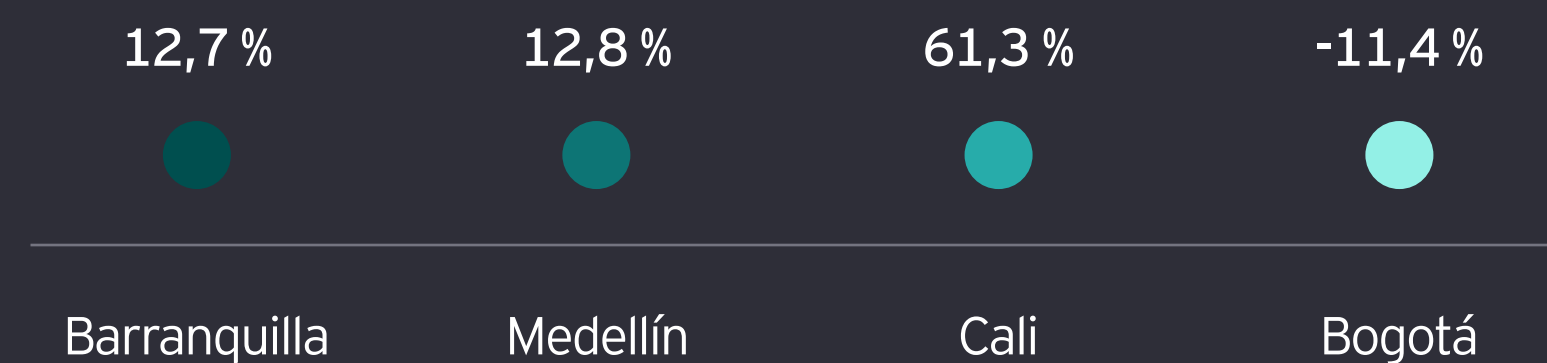
Es importante mencionar que, bajo la actual coyuntura del COVID-19, los empresarios se están adaptando y se encuentran implementando nuevos modelos de negocio con la finalidad de garantizar condiciones necesarias en cuanto a abastecimiento de la cadena logística de suministro. En ese sentido, la encuesta revela que el 37,5 % de los entrevistados planea modificar la ubicación de las bodegas industriales y mejorar e invertir en protocolos de seguridad, lo cual se halla en línea con las variaciones de la venta de inmuebles frente al cuarto trimestre de 2019, en el que se incrementan las ventas en un 12,7 % para Barranquilla, un 12,8 % para Medellín y un 61,3 % para Cali.

Por otro lado, como medidas para contrarrestar los impactos del COVID-19, el 25,0 % de los encuestados no considera realizar ajustes pese a la incertidumbre asociada a la situación de pandemia, mientras que otro 25,0 % piensa incrementar el valor de la renta, además de ampliar y adquirir bodegas industriales y áreas rentables.

Valor venta (m²) (4Q 2019 - 4Q 2021)



Variación en venta Q4 2019



Fuente: Colliers. Reporte Mercado Industrial. Enero - marzo. Bogotá, Medellín, Barranquilla y Cali, Colombia 2021.

Finalmente, respecto a los precios de venta, según Colliers Internacional, el precio de venta promedio en Bogotá presentó un decrecimiento de 3,0 %, pasando de 1.981.200 COP/m² a 1.923.600 COP/m² para el primer trimestre de 2021, justificado por el ingreso de espacios disponibles en venta de bodegas ubicadas en zonas francas. Es importante resaltar que el precio de renta es similar a los registrados en 2018, cuando el sector industrial estaba en fase de expansión.

De acuerdo con estimaciones de Colliers Internacional, se estima para 2021 una tendencia al alza de los precios de venta/renta de bodegas en la ciudad, teniendo en cuenta que la disponibilidad de bodegas se ha reducido, pasando de 15,1 % en el primer trimestre de 2020 a 13,9 % en el primero de 2021, lo que conlleva a precios de venta de aproximadamente 2.000.000 COP/m².

Consideraciones en la valoración

Bajo la coyuntura del COVID-19, el sector industrial ha sido uno de los sectores del mercado inmobiliario que se ha visto menos afectado. Sin embargo, las empresas están modificando su modelo de negocio, adaptándose a las nuevas condiciones de mercado, por lo que la tendencia creciente de los precios de alquiler por metro cuadrado permitirá a los propietarios aumentar y/o ajustar el valor de la renta.

Por otro lado, es importante considerar el incremento en los gastos debido a la inclusión de protocolos de bioseguridad, lo que generaría un efecto negativo en los flujos de caja.

	1Q 2021	1Q 2020
Inventario	4.011.615	3.947.590
Oferta	556.526	594.204
Tasa de disponibilidad	13,90 %	15,1 %
Absorción neta	100.333	16.569

Fuente: Colliers. Reporte Mercado Industrial. Enero - marzo. Bogotá, Colombia 2021.



SECTOR RETAIL

Impacto en el sector

El 2020 fue un año retador para los centros comerciales, afectados por los efectos de la pandemia del COVID-19, dadas las medidas tomadas por el Gobierno en pro de contener el virus. Los centros comerciales se vieron obligados a cerrar sus locales de manera temporal y a limitar el número de usuarios permitidos por local, generando una disminución en el tráfico de personas y en las ventas, lo que a su vez dio lugar a un aumento en la liberación de locales para la renta. Adicionalmente, las administradoras de los diferentes centros comerciales invirtieron en protocolos de bioseguridad, con el consecuente incremento en los gastos.

Los centros comerciales están enfrentando un contexto retador, en donde, además de las medidas tomadas para contener el COVID-19, se han visto las consecuencias de la tendencia al *e-commerce*, que ha cobrado popularidad en los últimos años y que, a raíz de la pandemia, se fortaleció, aumentando de manera significativa el comercio en línea. Lo anterior está en consonancia con lo revelado por la encuesta, en la que el 56,7 % de los entrevistados considera que el impacto del COVID-19 en el sector fue alto.

A pesar de lo anterior, con la disminución de personas fallecidas por el COVID-19 y el incremento en la vacunación, los centros comerciales han ido reactivando de manera progresiva su actividad. Centros comerciales por concepto Especializado, Regional y Súper Regional presentaron una recuperación y reactivación de 9,0 %, 3,0 % y 67,0 %, respectivamente, para el primer trimestre de 2021. Sin embargo, los segmentos para los centros comerciales de Estilo de vida, *Outlet* y Comunitario presentaron un comportamiento negativo durante el mismo periodo de análisis.

Igualmente, el 21,0 % de los encuestados considera reducir la renta de locatarios. Respecto a esto, Colliers International afirma que el precio de renta promedio en la capital del país se mantuvo en 107.900 COP/m², con un leve incremento de 570 COP/m². Esto, debido al aumento en la oferta de locales comerciales, no solo a causa de la pandemia, que aumentó la liberación de espacios, sino por los nuevos desarrollos comerciales, los cuales cumplirán un rol dinamizador en la economía, generando más de 5.000 nuevos empleos.

“Los centros comerciales están enfrentando un contexto retador, en donde, además de las medidas tomadas para contener el COVID-19, se han visto las consecuencias de la tendencia al *e-commerce*, que ha cobrado popularidad en los últimos años”

¿Cuál considera que será el impacto de COVID-19 en el sector de *retail*?



40,0 %



Medio

3,3 %



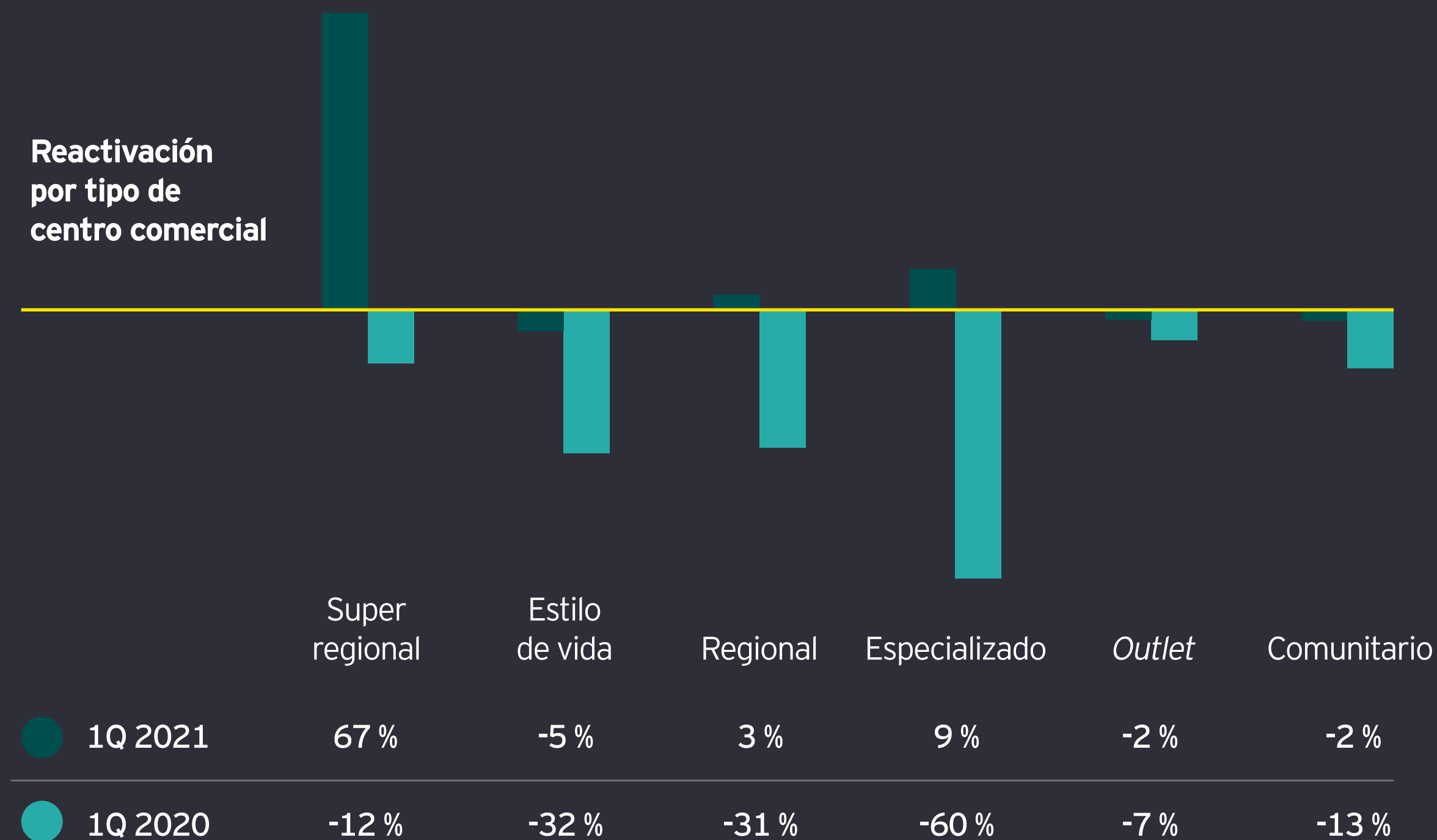
Bajo

56,7 %



Alto

Reactivación por tipo de centro comercial



Fuente: Colliers. Reporte Mercado *Retail*. Enero - marzo. Bogotá, Colombia 2021.

56,7 %

De los encuestados considera **que el COVID-19 tendrá un impacto alto** en el sector de *retail*

¿Cómo planea ajustar su pronóstico a la luz de la incertidumbre económica que rodea la coyuntura de COVID-19?



50,0 %



Mejorar / invertir en retail a domicilio / ubicación de las tiendas

21,4 %



Reducción de renta a locatarios

28,6 %



Potenciar e-commerce, mejorar / invertir en protocolos de seguridad

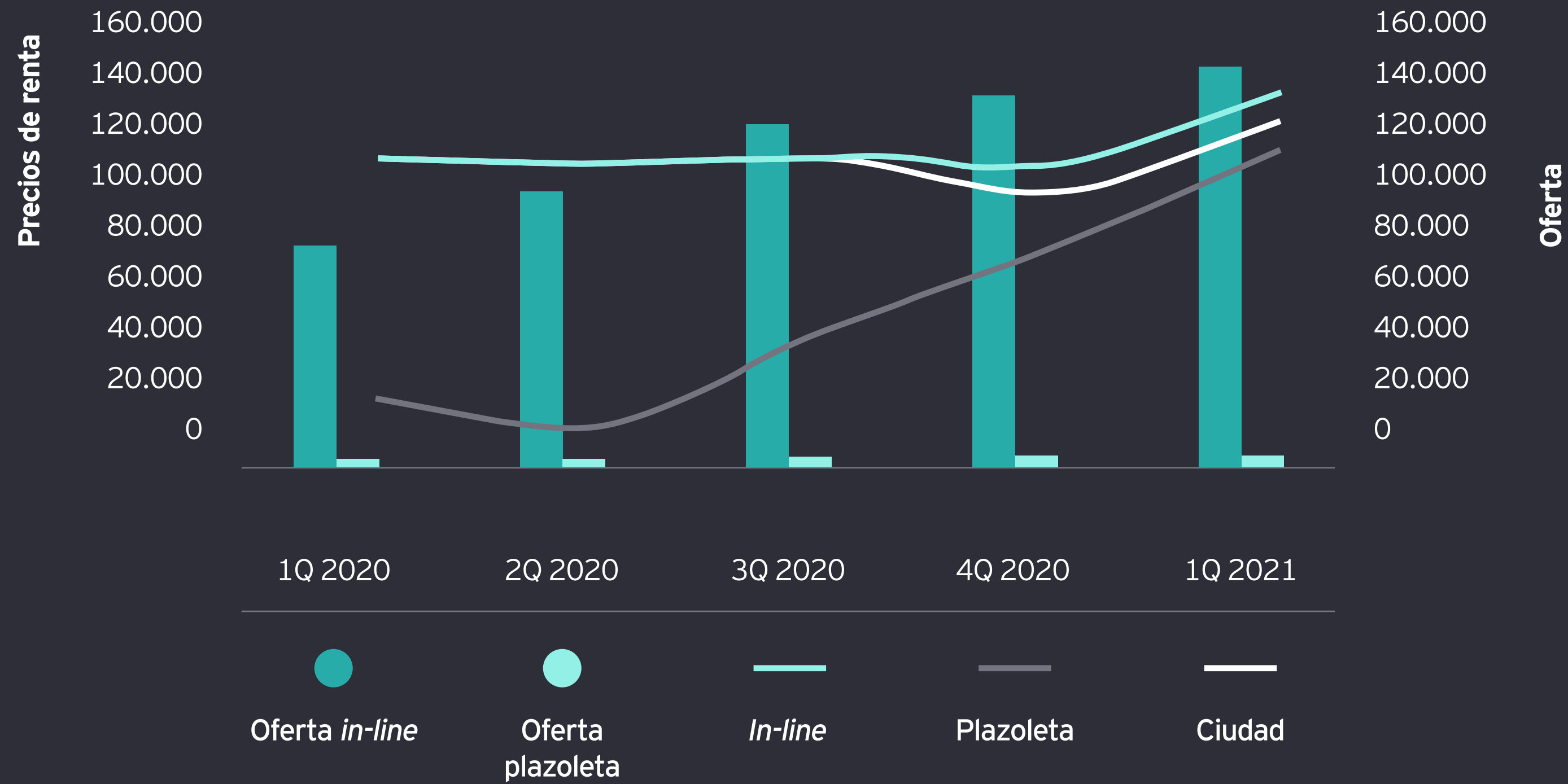
50,0 %

Del total de encuestados considera **mejorar e invertir en retail a domicilio** y una mejora en la ubicación de tiendas

Si bien una parte de los propietarios de locales comerciales disminuyeron temporalmente el canon de arrendamiento, otros demandan precios más altos que el promedio debido a que estuvieron cerrados un largo tiempo, lo cual se evidencia en el incremento de los precios de renta por metro cuadrado por tipo de local, en los que se ve un aumento de aproximadamente 100,0 % promedio entre el primer trimestre de 2020 y el primero de 2021, impulsado principalmente por el incremento en el segmento de plazoletas, el cual presentó una variación significativa para el periodo analizado.

A pesar del incremento evidenciado anteriormente, el cambio en el comportamiento del consumidor, traducido en visitas cortas y eficientes, distanciamiento social y protocolos de seguridad, y el incremento de sus preferencias hacia el comercio electrónico, supone una disminución en la demanda de locales comerciales y el aumento de riesgo de iliquidez y quiebra de los inquilinos. Este análisis se encuentra en línea con 21,0 % de los encuestados, quienes planean realizar la reducción de renta de los locatarios, y el 29,0 %, que estima potencializar el e-commerce e invertir en protocolos de seguridad. Finalmente, el 50,0 % restante piensa mejorar e invertir en retail a domicilio y modificar la orientación de las tiendas.

Precios de renta (COP/m²) y oferta (m²) por tipo de local



Fuente: Colliers. Reporte Mercado Retail. Enero - marzo. Bogotá, Colombia 2021.

Consideraciones en valoración

La pandemia del COVID-19 afectó significativamente el desempeño efectivo de los centros comerciales. Se espera una lenta recuperación, a medida que se complete el esquema de vacunación y se reactive la economía del país. Pese a esto, la situación de pandemia provocó una aceleración en la expansión del comercio electrónico, lo cual tendrá un efecto negativo en el desempeño del sector.

Así mismo, se estima un incremento en los gastos por implementos de seguridad, afectando de esta manera el flujo de caja. Sumado a esto, se espera que las tasas de descuento para este sector reflejen la incertidumbre asociada al cambio en el comportamiento de los consumidores.



Acerca del estudio 5

PRINCIPALES INDICADORES DE LA MUESTRA

Distribución de la muestra por segmento de *real estate*



24,0 %



Residencial

26,0 %



Oficinas

19,0 %



Industrial

31,0 %



Retail

69,0 %

De los participantes tiene su casa matriz en Colombia



EQUIPO DE STRATEGY AND TRANSACTIONS

María Claudia Cepeda

Socia - SaT VME
Strategy and Transactions - EY Colombia
Tel: +57 (1) 4847099
Móvil: +57 (1) 484 0000
Email: Maria.Cepeda@co.ey.com

Fredery A. Carrasco

Gerente senior Strategy and Transactions - EY Colombia
Email: Fredery.A.Carrasco.Rojas@co.ey.com

Yohana Osorio

Gerente senior Strategy and Transactions - EY Colombia
Email: Yohana.Osorio@co.ey.com

Gregor Potschick

Gerente senior Strategy and Transactions - EY Colombia
Email: Gregor.Potschick@co.ey.com

Mayra Igua

Gerente Strategy and Transactions - EY Colombia
Email: Mayra.Igua.Saenz@co.ey.com

Daniel García Sánchez

Gerente Strategy and Transactions
Email: Daniel.Garcia.Sanchez@co.ey.com