

270 Edición



La Lonja

El gremio inmobiliario

TASA DE RENTABILIDAD **DE LOS INMUEBLES** **EN EL VALLE DE ABURRÁ**



TASA DE RENTABILIDAD **DE LOS INMUEBLES EN EL VALLE DE ABURRÁ**

Uno de los métodos más aceptados al momento de valorar un activo, es el del análisis de flujos de caja, lo que permite conocer la disposición a pagar de un inversionista por un activo a partir del estudio de sus ingresos y egresos. En tal sentido, el análisis de las tasas de rentabilidad bruta permite obtener estimaciones rápidas del valor de todo tipo de inmuebles.





METODOLOGÍA DE CÁLCULO Y RESULTADOS

Con el fin de estimar la tasa de rentabilidad bruta de los distintos tipos de inmueble en la subregión, entendida como el canon de arrendamiento (sin incluir la cuota de administración de la copropiedad) sobre el valor de venta del inmueble, se analizaron 275 inmuebles ubicados en el Valle de Aburrá y vendidos durante 2025, obteniendo como resultado la tasa de rentabilidad bruta promedio de los inmuebles. Durante este año, se observaron en algunos casos decrecimientos leves en las tasas de rentabilidad de algunas tipologías, como consecuencia del crecimiento más que proporcional de los valores comerciales de los inmuebles, en relación con los cánones de arrendamiento:

TASAS DE RENTABILIDAD		
INMUEBLE	MENSUAL	ANUAL
VIVIENDA		
Estrato Alto	< 0,44%	5,28%
Estrato Medio	0,51%	6,12%
Estrato Bajo	> 0,53%	6,36%
OFICINAS		
El Poblado A+	0,62%	7,44%
El Poblado A	0,64%	7,68%
Occidente	0,65%	7,80%
Centro	> 0,61%	7,32%
LOCALES		
En C.C. Grandes	0,55%	6,60%
Centro	0,53%	6,36%
BODEGAS		
	0,48%	5,76%

En lo corrido de 2025 se observan tasas de rentabilidad similares a las registradas el año anterior.



TASAS DE RENTABILIDAD

TIPO DE INMUEBLE	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025
VIVIENDA							
Estrato Alto	< 0,35%	< 0,31%	< 0,35%	< 0,34%	< 0,36%	< 0,44%	< 0,44%
Estrato Medio	0,48%	0,42%	0,48%	0,47%	0,47%	0,49%	0,51%
Estrato Bajo	> 0,623%	> 0,58%	> 0,61%	> 0,59%	> 0,53%	> 0,56%	> 0,53%
OFICINAS							
El Poblado	0,64%	0,43%	0,64%	0,61%	0,62%	0,63%	0,62%
Centro de la Ciudad	< 0,7%	< 0,47%	< 0,69%	< 0,66%	< 0,66%	< 0,65%	< 0,61%
BODEGAS							
	4,9%	0,41%	0,49%	0,49%	0,52%	0,53%	0,48%
LOCALES EN CC GRANDES							
	0,61%	0,41%	0,51%	0,52%	0,60%	0,55%	0,55%

TASAS DE RENTABILIDAD NETA EN VIVIENDA

El análisis se realizó empleando ventas de viviendas usadas en el Valle de Aburrá, las cuales fueron alquiladas durante los últimos doce meses. De ellas se recopilaron los valores de las cuotas de administración e impuesto predial. Para realizar el cálculo, se estimó una comisión de administración inmobiliaria equivalente al 10% del canon de arrendamiento de la vivienda y una vacancia de un mes al año. Con los datos recopilados se calcularon las rentabilidades netas de la inversión en bienes inmuebles, de acuerdo a la siguiente expresión:

Renta Neta:

$$\frac{(\text{Canon} - \text{Administración de la copropiedad} - \text{Predial} - \text{Administración inmobiliaria} - \text{Vacancia estimada} - \text{Mantenimiento})}{\text{Valor del inmueble}}$$

Con la expresión anterior se calcula el rendimiento de una inversión inmobiliaria en activos residenciales, calculando los ingresos netos del mismo como una proporción de su valor, mientras la rentabilidad anual se obtiene al multiplicar la rentabilidad mensual del activo por los doce meses del año, toda vez que este tipo de inversión no permite la reinversión de los rendimientos en el inmueble. Consideramos importante recordar que este tipo de cálculos no incluye la valorización del activo. Sin embargo, el cálculo de la rentabilidad total de este tipo de activos exige su agregación.



RESULTADOS

Los resultados obtenidos para este tipo de análisis muestran rendimientos netos mensuales promedio del 0.31% para inmuebles residenciales. Las rentabilidades más elevadas se encontraron en inmuebles con valores inferiores a \$150 millones con tasas netas promedio del 0.36% mensual, mientras las más bajas se registraron en inmuebles de entre \$750 y \$1.000 millones y fueron del orden de 0.28% mensual:

VALOR DE LA VIVIENDA	%MENSUAL	%ANUAL
Menor a \$150 millones	0,36%	4,32%
Entre 150 y 250 millones	0,34%	4,06%
Entre 250 y 500 millones	0,29%	3,50%
Entre 500 y 750 millones	0,29%	3,49%
Entre 750 y 1.000 millones	0,28%	3,42%
Superior a 1.000 millones	0,31%	3,67%
TOTAL:	0,31%	3,74%

Un aspecto relevante radica en leve incremento de las tasas de rentabilidad de los inmuebles con valores superiores a los \$1.000 millones de pesos, como consecuencia del crecimiento en los cánones de arrendamiento en una proporción superior a lo que lo hicieron los valores de los inmuebles.





TASAS DE RENTABILIDAD NETA EN INMUEBLES COMERCIALES

METODOLOGÍA DE CÁLCULO.

El estudio de tasas netas de rentabilidad, se llevó a cabo a partir de la captura de información de negocios de bodegas, locales y oficinas realizados en el Valle de Aburrá, de los cuales se obtuvo información relacionada con cánones de arrendamiento, impuesto predial, cuotas de administración de las copropiedades y de las cuotas de administración de las inmobiliarias. Con el fin de llevar a cabo el cálculo de la tasa de capitalización se calculó una vacancia de un mes al año, o lo que es igual, cinco meses cada cinco años. Con los datos obtenidos se calcularon las tasas de rentabilidad netas de la inversión en este tipo de inmuebles, definiendo la tasa natalidad de la siguiente forma:

Renta Neta:

(Canon- Administración de la copropiedad-Predial-Administración inmobiliaria-Vacancia)

Valor del inmueble

Empleando la expresión anterior es posible estimar la rentabilidad neta de las inversiones inmobiliarias realizadas en locales, bodegas y oficinas, utilizando los ingresos netos reales del activo como una proporción del valor del mismo. Es importante aclarar que en este tipo de análisis, no se incluye la valorización del activo, que es un elemento importante en el análisis de la rentabilidad total pero que no corresponde al análisis de tasas de capitalización.

RESULTADOS DE LOCALES COMERCIALES

Luego de las dificultades financieras experimentadas en Colombia en los últimos años, los comerciantes minoristas han mejorado continuamente su situación normalizando los pagos de los cánones de arrendamiento y elevando continuamente las tasas de rentabilidad de este tipo de activos hasta niveles similares a las observadas durante la década pasada.

Los resultados obtenidos durante el 2025 para los locales ubicados en grandes centros comerciales, muestran tasas de rentabilidad netas mensuales promedio del 0.51% con valores que oscilan entre el 0.3% y el 0.64%, para inmuebles ubicados en centros comerciales con altas tasas de ocupación y marcas reconocidas.

TASA NETA DE RENTABILIDAD 2.025

	MENSUAL	ANUAL
Promedio	0,51%	6,14%
Máximo	0,64%	7,67%
Mínimo	0,30%	3,64%



De igual forma, se calculó la rentabilidad neta para locales ubicados en malles comerciales de El Poblado, obteniendo resultados ligeramente superiores a los registrados en centros comerciales grandes, como consecuencia de los mayores valores comerciales observados, gracias a la mejor ocupación registrada en los últimos meses.

TASA NETA DE RENTABILIDAD 2.025

	MENSUAL	ANUAL
Promedio	0,52%	6,22%
Máximo	0,69%	8,34%
Mínimo	0,42%	5,09%

De manera parecida, el centro de la ciudad de Medellín registró tasas de rentabilidad superiores a las encontradas el año anterior, con tasas de rentabilidad del 0.53% para los locales comerciales ubicados en el centro de la ciudad, particularmente en el barrio La Candelaria:

TASA NETA DE RENTABILIDAD 2.025

	MENSUAL	ANUAL
Promedio	0,53%	6,41%
Máximo	0,73%	8,74%
Mínimo	0,33%	3,92%

RESULTADOS PARA BODEGAS

Los resultados obtenidos para bodegas ubicadas en el Valle de Aburrá, muestran tasas de rentabilidad neta promedio de 0,48% mensual, levemente inferior a los registrados el año anterior, como consecuencia del mayor crecimiento en los valores de los inmuebles en comparación con el incremento en los cánones de arrendamiento de este tipo de inmuebles:

TASA NETA DE RENTABILIDAD 2.025

	MENSUAL	ANUAL
Promedio	0,48%	5,71%
Máximo	0,52%	6,19%
Mínimo	0,40%	4,82%

Los rubros que reducen en mayor medida la rentabilidad neta corresponden al impuesto predial y la cuota de administración de la copropiedad.



RESULTADOS PARA OFICINAS

Los resultados registrados para la tipología de oficinas ubicadas en El Poblado durante este año, exhiben rendimientos superiores a los registrados en años anteriores, gracias a los mejores niveles de ocupación observados durante los últimos meses. Sin embargo, se espera que el mercado de oficinas continúe mejorando, en la medida en que las empresas retomen la totalidad de sus actividades en forma presencial.

TASA NETA DE RENTABILIDAD 2.025

	MENSUAL	ANUAL
Promedio	0,46%	5,55%
Máximo	0,64%	7,64%
Mínimo	0,33%	3,92%





La Lonja

El gremio inmobiliario

Ninguna parte de este trabajo podrá ser reproducida, transmitida, almacenada o utilizada en cualquier forma o por cualquier medio, ya sea gráfico, electrónico o mecánico, incluyendo , pero sin limitarse a lo siguiente: fotocopiado, reproducción, escaneo, digitalización, grabación en audio, distribución en internet, distribución en redes de información o almacenamiento y recopilación en sistemas de información por parte de personas naturales o jurídicas no afiliadas a La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

Gracias