



# FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO DE RENTA **DAVIVIENDA CORREDORES**

---

Bienes raíces institucionales  
y no institucionales:  
¿Cuáles son las diferencias?




## ¿QUÉ ES CONSIDERADO UN INMUEBLE INSTITUCIONAL?

Se refiere a una propiedad de la calidad y tamaño suficiente para atraer y ganar la atención de grandes inversionistas, que pueden ser entidades como bancos de inversión, compañías de seguros, fondos de pensiones, administradores de inversiones o fondos de inversión colectiva.

Los inmuebles institucionales generalmente son activos de alta calidad ubicados en locaciones estratégicas; haciendo que su precio esté más allá del alcance de inversionistas individuales o sociedades pequeñas.

## ¿CUÁLES SON LAS DIFERENCIAS ENTRE LOS INMUEBLES INSTITUCIONALES Y NO INSTITUCIONALES?

Características	Inmueble Institucional
 <b>Alto valor</b>	Los bienes raíces institucionales se caracterizan por poseer especificaciones técnicas de alta calidad y estar ubicados en corredores estratégicos, haciendo que sean proyectos de altos montos de inversión y, por consiguiente, pensados para ser de gran escala.
 <b>Bajo riesgo</b>	La alta calidad de los bienes inmuebles institucionales es traducida en precios de renta superiores a los del promedio de mercado, lo que asegura un alto flujo de caja distribuible a los inversionistas.
 <b>Arrendatarios de Calidad</b>	Las empresas que se ubican en inmuebles institucionales son compañías locales y extranjeras sólidas y de excelente riesgo crediticio, haciendo que la inversión en propiedades con este tipo de arrendatarios sea de bajo riesgo.
 <b>Relaciones estratégicas</b>	Los inversionistas institucionales tienen una amplia trayectoria construyendo relaciones estratégicas con diversos participantes del mercado, tales como constructores y operadores, lo cual permite un poder de negociación para conseguir bajas tarifas en diversos procesos.
 <b>Alta liquidez</b>	Las características y amenidades de las propiedades institucionales hacen que se conviertan en unos de los inmuebles más apetecidos por el mercado. Esto hace que su liquidez sea mayor: se pueden vender con facilidad incluso en momentos de incertidumbre.
 <b>Flujos de caja predecibles</b>	La solidez financiera de los arrendatarios que se ubican en activos institucionales permite que los contratos de arrendamiento tengan un horizonte de largo plazo, asegurando un flujo de caja constante y predecible en el tiempo.
 <b>Alto potencial de valorización</b>	Las propiedades institucionales son activos ubicados en mercados y corredores estratégicos y de alto desarrollo, lo que asegura un crecimiento más pronunciado de los precios de venta y renta y, por consiguiente, un alto potencial de valorización.

Características	Inmueble Institucional
 <p><b>Gestión técnica rigurosa</b></p>	Los activos institucionales son inversiones de bajo riesgo de deterioro y obsolescencia, debido a que son inmuebles generalmente con pocos años de construcción o, que en su defecto, se conservan mediante mantenimientos técnicos periódicos realizados por equipos especializados en esta labor.
 <p><b>Gobierno corporativo responsable</b></p>	La extensa trayectoria de los inversionistas institucionales les permite buscar una posición de poder en el gobierno corporativo de los inmuebles. Esto permite una toma de decisiones rápida, alineada y centralizada, buscando el bien común de la propiedad.
 <p><b>Evaluación financiera sofisticada</b></p>	Las entidades institucionales utilizan métricas financieras sofisticadas y de estándares internacionales para la evaluación periódica de los inmuebles. Esto permite conocer objetivamente la evolución de la valorización de un bien raíz en el tiempo.

## ¿CUÁL ES LA SITUACIÓN EN COLOMBIA?

El mercado inmobiliario colombiano está primordialmente compuesto por vivienda, el segmento más relevante del país. No obstante, en la última década se ha observado un **crecimiento paulatino del interés de participantes institucionales, internacionales y locales**, para ser partícipes de proyectos de uso comercial. En el desarrollo de este mercado se ha percibido cada vez más acentuada la distinción entre propiedades pertenecientes a dichos inversionistas institucionales.

Desde mediados de 2020, los confinamientos causados por el virus y los paros hicieron más profunda esta diferenciación. Ahora, unos meses después del peor momento de la pandemia se empieza a observar una clara preferencia por parte de inversionistas y ocupantes por inmuebles institucionales.

**En las oficinas**, los edificios con muy buenas especificaciones técnicas y con espacios flexibles pertenecientes a portafolios de grandes inversionistas **han mantenido un desempeño positivo**, lo cual responde también al respaldo financiero de los inquilinos, grandes compañías con afectaciones leves por la crisis mundial. La solidez de estas propiedades ha permitido que la brecha de rentas entre las oficinas prime (Clase A) y no prime (Clase B) sea cada vez más amplia. En promedio, un edificio de excelentes especificaciones podría ser hasta COP \$20.000 más costoso por metro cuadrado que un activo de escala menor.



**En los centros comerciales** la historia es similar. El modelo de único propietario (inversionistas institucionales) ha permitido una adecuada gestión de contratos y una toma de decisiones ágil para la configuración de espacios de las plazas comerciales, **haciendo que el desempeño de los mismos sea significativamente mejor al de otros inmuebles de múltiples propietarios**. De hecho, un informe de Acecolombia demuestra que la vacancia de los centros comerciales de único propietario es 4.6% menor a la de los que están constituidos mediante propiedad horizontal.

Teniendo en cuenta lo anterior, es cada vez más importante realizar una diferenciación entre el mercado inmobiliario institucional y no institucional. Como en las demás industrias, la pandemia trajo retos para el mercado de bienes raíces. Sin embargo, no se debe desconocer que existen inmuebles con características particulares que les permitirán tener una **posición y un desempeño privilegiado en el futuro**.