



Inversiones Inmobiliarias

A medida que los precios en la economía se incrementan (a marzo de 2025 la tasa de inflación a 12 meses se sitúa en 14,63% , con picos en algunas divisiones como alimentos que supera el 20%), se menciona como una estrategia de protección de los capitales de personas, familias e instituciones, la compra de Bienes Inmuebles.

En este boletín, presentamos las características de las inversiones inmobiliarias, así como una guía para comparar sus rendimientos frente a instrumentos del mercado de valores.

Características de las Inversiones Inmobiliarias

Los inmuebles tradicionalmente han sido uno de los principales instrumentos de ahorro e inversión en Bolivia. Existen dos tipos de rendimientos que el mercado inmobiliario puede otorgar:

- **Ingresos Corrientes.** Usualmente con periodicidad mensual, corresponde al ingreso percibido por el alquiler de un espacio (departamento, casa u oficina). El retorno de la inversión se obtendrá de sumar los ingresos mensuales y compararlos con el precio del inmueble.
- **Plusvalía.** Este retorno suele ser el más importante en una inversión inmobiliaria, aunque el mismo, depende también de factores puntuales del mercado de bienes raíces, como ser: financiamiento bancario, crecimiento poblacional, expansión de las zonas urbanas y la actividad económica en general.

En este sentido, presentamos un resumen de las principales características de este tipo de activos

TIPO DE INMUEBLE	INGRESO CORRIENTE	PLUSVALÍA
Terreno Urbano	No	Sí
Terreno Rural	No	Sí
Depto para alquiler	Sí	Sí
Casa para alquiler	Sí	Sí
Oficina	Sí	Sí

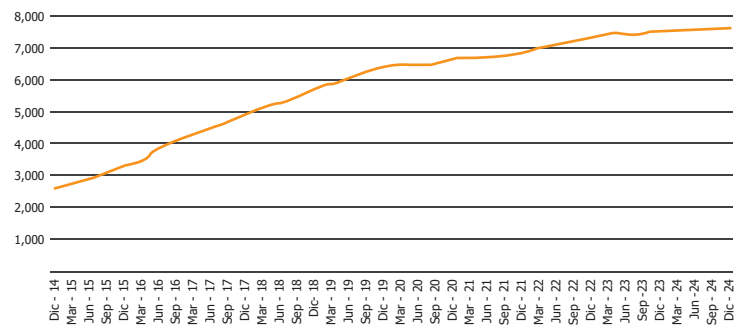
Durante los últimos 18 meses, la economía ha ido cambiando, tanto por la escalada de la inflación y del tipo de cambio paralelo o no oficial, que se observan variaciones en la economía boliviana y que es importante conocer para tomar mejores decisiones financieras.

Uno de los principales fundamentos que tienen relevancia al explicar el comportamiento del mercado inmobiliario es el financiamiento que otorga el sistema financiero a empresas constructoras y a personas para la compra de vivienda.

Como se observa en el gráfico, entre los años 2014 y 2023, el crecimiento del Crédito de Vivienda mostró una expansión sostenida, favorecida por un entorno de estabilidad y crecimiento económico promedio del 4,5%.

Ahora bien, desde 2023, se observa que el ritmo de crecimiento de esta cartera ha disminuido significativamente. En 2024, el incremento fue de apenas 0,9%, por debajo del crecimiento anual registrado en años anteriores (entre 12% y 15%).

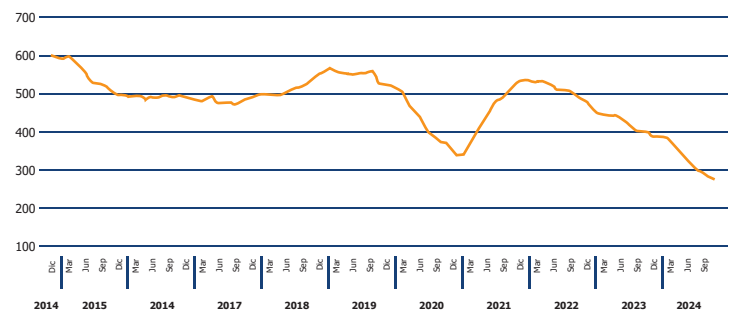
Gráfico 1
Crédito de Vivienda
(USD millones)



Fuente: Elaboración propia con datos de ASFI

Otro factor importante a considerar es la importación de materiales de construcción, donde principalmente se concentra el hierro de construcción. En una serie anual, se observa una contracción superior a 40% desde los valores altos que se habían alcanzado en 2018 y más de 50% con relación a 2014. Este indicador refleja una menor dinámica de la actividad, influida por la priorización del gasto de los hogares y un entorno más restringido en cuanto a financiamiento.

Gráfico 2
Importación Materiales de Construcción
(USD millones)



Fuente: Elaboración propia con datos de ASFI

Perspectivas de Rendimiento en el Sector Inmobiliario

Como se mencionó, las inversiones inmobiliarias pueden tener dos tipos de rendimientos:

a. Ingresos corrientes: Los flujos mensuales provenientes del alquiler pueden generar rendimientos constantes. Sin embargo, es fundamental considerar impuestos, mantenimiento y posibles periodos sin ocupación.



De acuerdo con información de mercado, un inmueble urbano (departamento promedio con base a distintas zonas) podría tener este tipo de rendimiento:

o Valor de mercado:	USD 120.000
o Alquiler mensual:	USD 480
o Alquiler anual:	USD 5.760
o Impuestos:	16%
o Mantenimiento mes:	USD 50
o Retorno después de impuestos:	3,60%

En general, el retorno neto por alquiler en inmuebles urbanos podría situarse entre 2,5% y 5%, dependiendo del tipo de inmueble, zona, ocupación, y costos de mantenimiento o tributación.

b. Plusvalía: En sí, el ingreso que suele ser mayor en un inmueble es la plusvalía que genera en el tiempo, es decir, la apreciación del valor de mercado ante el crecimiento de las ciudades, mayor densidad demográfica, entre otros. Es importante considerar que en periodos de expansión económica los fundamentos del mercado contribuyen en generar una ganancia en el tiempo, y al revés, en épocas de menor dinamismo económico y mayor inflación, la plusvalía puede desacelerarse de forma importante.

El cálculo del rendimiento en este caso se hace de esta forma:

o Valor de Mercado 2020:	USD 120.000
o Valor de Mercado 2024:	USD 150.000
o Retorno anual:	5,76%

Entonces, el retorno de un inmueble potencial pudo ser de:

o Retorno de Alquileres:	3,60%
o Retorno de Plusvalía:	5,76%
o Retorno total:	9,36%

Plusvalía en un entorno diferente (2025-2030)

Las proyecciones para los próximos años sugieren que el crecimiento en los precios de los inmuebles podría ser más moderado. Factores como la inflación y el comportamiento del tipo de cambio pueden incidir en este rendimiento, especialmente en segmentos como departamentos o casas. No obstante, ciertos tipos de inmuebles, como terrenos, podrían mantener una expectativa más favorable de valorización.

Entonces es posible que puedan darse algunos escenarios que se reflejan a continuación:

RETORNO TOTAL	INGRESO CORRIENTE	PLUSVALÍA
8,60%	3,60%	5,0%
6,60%	3,60%	3,0%
4,60%	3,60%	1,0%
3,60%	3,60%	0,0%

Es decir, en este nuevo entorno, se puede considerar que la plusvalía disminuya de forma relevante con relación a años anteriores.

Liquidez: Un factor adicional

Finalmente, un factor que debe tenerse en consideración es la menor liquidez de los activos inmobiliarios, en especial en esta época de menor apetito por financiamiento en el sistema financiero. De esta forma, en caso de que se requiera acceder a recursos o incluso materializar la plusvalía del inmueble, las condiciones de mercado pueden demorar los plazos de recuperación del capital invertido.

En consecuencia, la inversión en inmuebles debería verse como una alternativa de más largo plazo (superior a 5 años) en esta nueva coyuntura, esperando que las condiciones del mercado se hayan recuperado y se pueda proteger el capital.

Recomendaciones

Tomando en cuenta los costos asociados y las expectativas de apreciación de este tipo de bienes, será importante analizar todas las posibilidades de inversión en la industria, tomando en cuenta factores como la liquidez, el retorno o rentabilidad y costos asociados a asumir. En la actual coyuntura, Fortaleza SAFI y CAISA Agencia de Bolsa disponen de productos de inversión que han reportado retornos superiores al 9% anual en los últimos 30 días, con acceso flexible y condiciones adecuadas a distintos perfiles de inversionista.



Este reporte tiene finalidad únicamente informativa; no debe interpretarse en ningún caso como una recomendación de inversión o desinversión. Fortaleza SAFI y CAISA Agencia de Bolsa no se hacen responsables de las decisiones que tome el inversionista como consecuencia del uso de esta información.

CAISA Agencia de Bolsa, Fortaleza SAFI y todos sus Fondos de Inversión Abiertos son supervisados por ASFI. La supervisión de ASFI no implica una recomendación o aval respecto a la inversión efectuada en un Fondo de Inversión Abierto y/o en una Agencia de Bolsa.