



¿QUÉ CONVIENE MÁS?

A lo largo de mi actividad profesional, la pregunta sobre invertir en Bienes Raíces o Mercado Accionario ha sido una de las más recurrentes. En fechas recientes, aumentó su frecuencia posiblemente por un contexto en el que a pesar de existir tasas de interés muy bajas, el comportamiento bursátil tampoco ha sido especialmente atractivo.

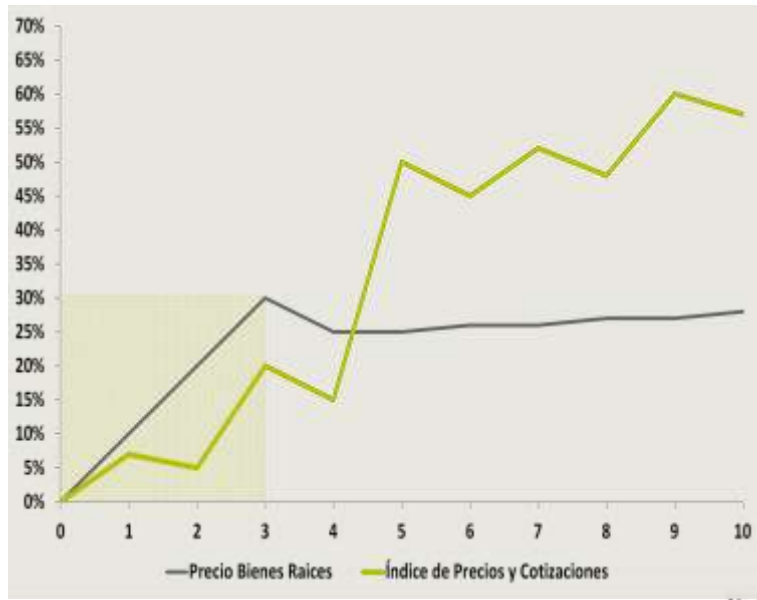
BIENES RAÍCES

Cuando se considera invertir en bienes raíces se espera que el valor del inmueble aumente para luego venderlo, o para rentarlo, o para repararlo, remodelarlo y luego venderlo o rentarlo, o para construir (en el caso terreno). La inversión en bienes raíces es considerada por muchos como una de las mejores alternativa de inversión, por ser un activo que difícilmente se deprecia, que aumenta de valor y que su renta supera casi siempre una tasa bancaria, es decir, una inversión de bajo riesgo, segura, y rentable. Por otra parte, aparenta pocos conocimientos técnicos y relativa sencillez para su administración vs. los conocimientos requeridos para la inversión bursátil. No obstante, no es una inversión sencilla, además de requerir mayor capital (en Bolsa con sociedades de inversión desde \$10,000) se necesitan ciertas habilidades para escoger bien el inmueble, cómo financiarse, y asegurarse de que el inmueble aumentará su valor en el tiempo o que podrá rentarlo durante todo el año. Muchos inversionistas han sufrido grandes pérdidas por haber comprado un inmueble mal ubicado, por no encontrar posteriormente a quien rentarlo, o por tener que hacer reparaciones o remodelaciones que al final terminaban siendo más caras de lo esperado.

BIENES RAÍCES VS. BOLSA

La estadística y experiencia de participantes en ambas alternativas indica que una inversión acertada en Bienes Raíces tiene su mayor plusvalía en los primeros 2-3 años (30% aprox,) mientras que la inversión bursátil contribuye a la creación de patrimonios a plazos mayores de tres años. La grafica a la derecha ilustra el comportamiento teórico entre ambas alternativas en el tiempo. Al interior de ésta nota, dos graficas que comparan rendimientos a 5 y 10 años entre e el índice de Precios del sector Vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) en México y el Índice de Precios y Cotizaciones (IPyC). Mientras que en vivienda los crecimientos nominales son del 17% y 60% respectivamente, los de Bolsa (IPyC) acumulan 35% y 234% para los mismos periodos. Nuestra opinión es que no son alternativas que compiten sino que complementan portafolios diversificados de inversión. Por otra parte, los rendimientos observados en índices son referencias, tanto en acciones como en inmuebles puede haber rendimientos mayores o inferiores.

MENTOR – Comportamiento Teórico Inversión Inmobiliaria vs. Bolsa



“Invertir en conocimientos produce siempre los mejores intereses”

Benjamin Franklin

Carlos Ponce B.
cponce@vepormas.com.mx
5625 1537

JULIO 6, 2015



CATEGORÍA:
RESPONSABILIDAD SOCIAL

3 TIEMPO ESTIMADO
DE LECTURA (min)

OBJETIVO DEL REPORTE

Documento de carácter tutorial y didáctico que busca contribuir al conocimiento (cultura) de variables económico-bursátiles

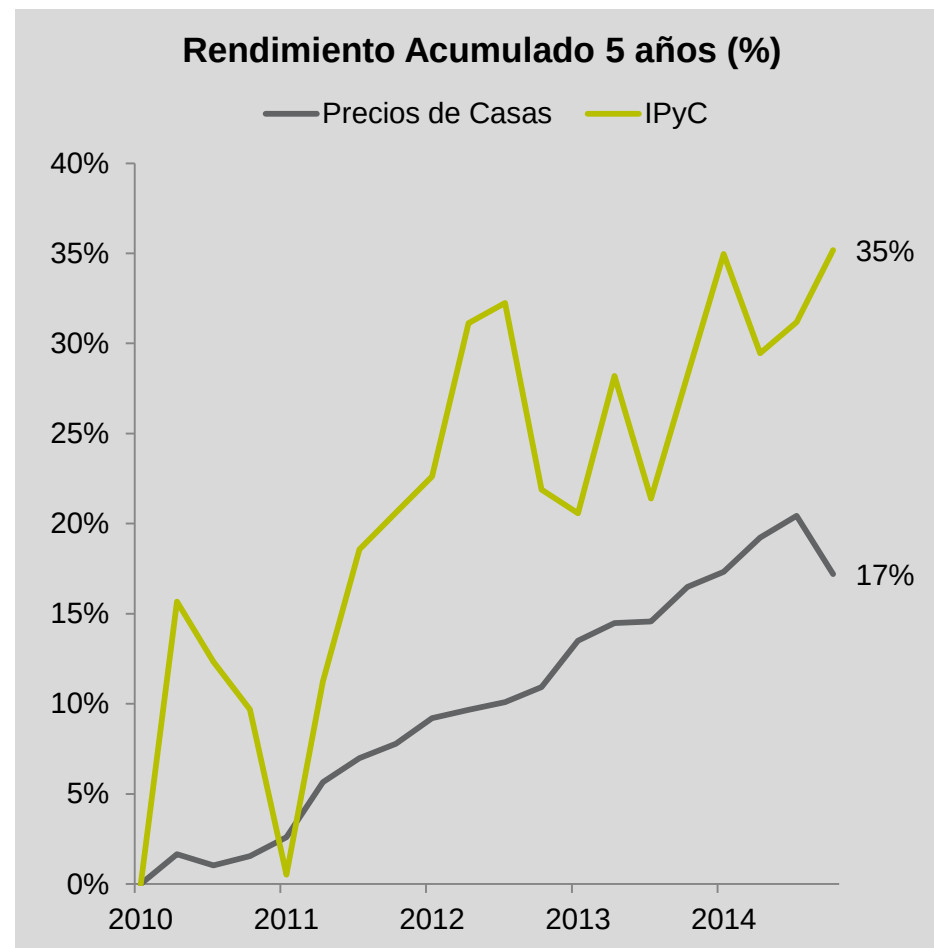
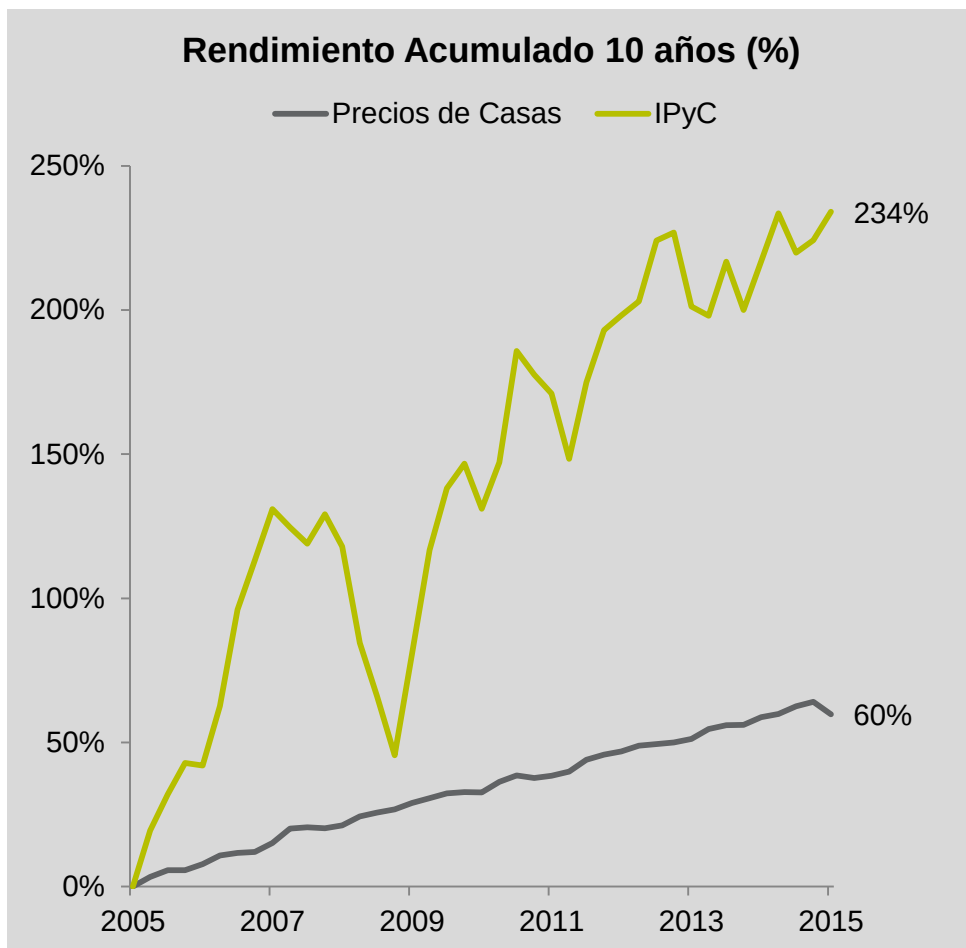


RENDIMIENTOS HISTÓRICOS

Las gráficas siguientes comparan el comportamiento histórico entre el Índice de Precios de Vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) vs. el Índice de Precios y Cotizaciones (IPyC). En 10 y 5 años el mercado bursátil acumula mayores plusvalías.

El índice de Vivienda y el indicador accionario no representan necesariamente el comportamiento de todos los bienes raíces ni de todas las acciones del mercado. En ambos casos existen alternativas con mayor y menor rendimiento que sus respectivos índices.

MENTOR – Comportamiento Índice SHF vs. IPyC



Fuente: BMV / SHF



UN POCO MÁS SOBRE BIENES RAÍCES

LOS EXPERTOS RECOMIENDAN

Se debe determinar la cantidad de dinero destinada a dicha inversión, considerar que se trata de una inversión de largo plazo (de dos a cinco años) y que no es líquida. A partir de un millón y medio de pesos es una cantidad aceptable para invertir en un inmueble, con menos de eso se reducen las “buenas opciones”. Por otra parte, para generar plusvalía (diferencia al realizar la compra contra la venta) se debe dejarse madurar la inversión de tres a cinco años. La plusvalía de un inmueble depende de que exista un gran proyecto inmobiliario, que la zona tenga proyectado tener importantes vialidades o que se convierta en una zona de moda; características que un asesor inmobiliario llega a vislumbrar.

RIESGOS Y BENEFICIOS

Tener necesidad de liquidez inmediata; que se pretenda vender por arriba del valor de mercado y considerar que el tiempo en que se va a realizar la venta puede variar entre seis y doce meses son algunos de los riesgos que tiene invertir en Bienes Raíces.

En tanto que, si se hace una correcta elección la ventaja es la obtención de utilidades de hasta 30%, en un periodo promedio de tres años, pero depende del tipo de propiedad, del lugar donde se encuentre, del tiempo en que se asiente en la propiedad y que no hayan existido circunstancias adversas durante el tiempo en que haya tenido la propiedad.

FACTORES QUE DEBEN CONSIDERARSE

A nivel general, al invertir en Bienes Raíces se debe considerar que la propiedad esté inscrita en el Registro Público de la Propiedad, que conozca su situación fiscal, que puede escriturarse, que sea legalmente tramitable (que tenga escrituras), que no esté intestado, que identifique vicios ocultos de la propiedad y que se conozca la zona. Por otra parte, se debe considerar que aproximadamente el 8% del valor de la propiedad va a corresponder a los gastos notariales y de impuestos. Por ello hay que acercarse a un especialista inmobiliario con larga trayectoria, debido a que desafortunadamente cualquier persona puede comprar o vender un Bien Raíz, pero sin ninguna experiencia o conocimiento. Un intermediario bursátil o de seguros necesita licencia para practicar, un asesor inmobiliario no, poniendo en riesgo el patrimonio.

PREVENTA

Adquirir un bien en preventa es una opción atractiva para invertir por los altos niveles de plusvalía, si se adquiere un proyecto que está en maqueta o en plano cuyo valor en ese momento es de un millón de pesos, pero se sabe que al concluir el proyecto (en un año o año y medio) su valor aumentará a dos millones de pesos, por ejemplo. Sin embargo, hay que considerar al desarrollador, investigando en Profeco, visitando sus oficinas y pidiendo recomendaciones; con lo cual se reduce el riesgo, aunque nunca se elimina.

REMODELAR PARA VENDER

Otra opción para invertir en Bienes Raíces es comprar para remodelar y vender, obteniendo utilidades de hasta el 30%.

OTRAS VARIABLES

Los incrementos o decrementos en el valor de un bien raíz están en función de varias variables, algunas son: 1) La oferta y demanda; 2) Cambios en el uso de suelo; 3) Crédito disponible; 4) Percepción de la zona; 5) Nivel de la población; 6) Infraestructura; 7) Vocación del lugar donde se encuentra el bien raíz. (Por ejemplo: si está en la playa tiene vocación turística); 8) Transformación de la zona causada por el paso del tiempo; 9) Seguridad pública de la zona. 10) Situación económica en general. (Inflación, crecimiento, etc.); 11) Condiciones del edificio; 12) Situación jurídica de la propiedad. (Ejemplo: pudo ser invadida)

Es importante mencionar que los bienes raíces pueden subir de precio o bajar de precio, mucha gente cree en el mito de que los bienes raíces siempre subirán de precio, muchos lo hacen pero otros bajan, el ejemplo más claro es el precio de las casas en EUA hace algunos años (Crisis 2008), y podría haber ejemplos más puntuales donde personas han vendido sus propiedades con pérdida debido al incremento de la inseguridad en la zona donde viven. Adicionalmente en México muchos desarrolladores y/o vendedores de bienes raíces indizan el precio de la propiedad al dólar americano lo que puede hacer que su precio fluctúe conforme a esta divisa.





EL ÍNDICE SHF

En México la Sociedad Hipotecaria Federal elabora una evaluación de la oferta de vivienda para determinar su comportamiento en precios y características. Funciona muy fácil y sirve como referencia para determinar las zonas de mayor apreciación o devaluación de casas.

Para elaborar el Índice, la SHF utiliza prácticas internacionales y considera aspectos hipotecarios, financieros de los hogares y físicos de la vivienda para monitorear los mercados. Así, de esta manera obtiene las tasas de apreciación o depreciación de las regiones geográficas de México.

La principal función de este índice es registrar la expansión o contracción del mercado de la vivienda e identificar “burbujas” (alteraciones extremas y repentinas en demanda y precios para un sector de vivienda y precios), para contrarrestar a tiempo los efectos de una variación en los precios de las viviendas y las tasas de incumplimiento de pagos.

Para elaborar el índice la SHF considera una división en los tipos de vivienda por su ubicación (casa sola, en condominio o departamento); por su nivel económico (interés social, económica, media y residencial); y por su uso (nueva o usada)

La medición se realiza cada trimestre y para determinar el valor de cada inmueble toma en cuenta:

- Superficie construida.
- Superficie accesoria.
- Recámaras y baños.
- Estacionamientos.
- Niveles.
- Proximidad urbana.
- Densidad de población.
- Grado de desarrollo de la entidad y municipio.
- Equipamiento urbano.

El Índice SHF de Precios considera los estándares establecidos por organismos internacionales:

- Calidad: Métodos estadísticos científicamente diseñados y de probada utilidad.
- Cobertura: Inmuebles con crédito garantizado y uso habitacional.
- Periodicidad: Trimestral.
- Oportunidad: 45 días después de terminado el trimestre en cuestión.
- Integridad: Sólido marco conceptual basado en la teoría económica urbana así como en métodos econométricos.
- Acceso público: A través del portal SHF www.shf.gob.mx y boletín de prensa.



REVELACIÓN DE INFORMACIÓN DE REPORTES DE ANÁLISIS DE **CASA DE BOLSA VE POR MÁS, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS**, destinado a los clientes de CONFORME AL ARTÍCULO 50 DE LAS Disposiciones de carácter general aplicables a las casas de bolsa e instituciones de crédito en materia de servicios de inversión (las “Disposiciones”).

Carlos Ponce Bustos, Rodrigo Heredia Matarazzo, Laura Alejandra Rivas Sánchez, Marco Medina Zaragoza, José María Flores Barrera, Gabriel Treviño Castillo Juan José Reséndiz Téllez, Juan Antonio Mendiola Carmona, José Isaac Velasco, Dolores María Ramón Correa, Mónica Pamela Díaz Loubet, Mariana Paola Ramírez Montes y Daniel Sánchez Uranga, Analistas responsables de la elaboración de este Reporte están disponibles en, www.vepormas.com.mx, el cual refleja exclusivamente el punto de vista de los Analistas quienes únicamente han recibido remuneraciones por parte de BX+ por los servicios prestados en beneficio de la clientela de BX+. La remuneración variable o extraordinaria que han percibido está determinada en función de la rentabilidad de Grupo Financiero BX+ y el desempeño individual de cada Analista.

El presente documento fue preparado para (uso interno/uso personalizado) como parte de los servicios asesorados y de Análisis con los que se da seguimiento a esta Emisora, bajo ningún motivo podrá considerarse como una opinión objetiva sobre la Emisora ni tampoco como una recomendación generalizada, por lo que su reproducción o reenvío a un tercero que no pueda acreditar su recepción directamente por parte de Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V. libera a ésta de cualquier responsabilidad derivada de su utilización para toma de decisiones de inversión.

Las Empresas de Grupo Financiero Ve por Más no mantienen inversiones arriba del 1% del valor de su portafolio de inversión al cierre de los últimos tres meses, en instrumentos objeto de las recomendaciones. Los analistas que cubren las emisoras recomendadas es posible que mantengan en su portafolio de inversión, la emisora recomendada. Conservando la posición un plazo de por lo menos 3 meses. Ningún Consejero, Director General o Directivo de las Empresas de Grupo Financiero, fungen con algún cargo en las emisoras que son objeto de las recomendaciones.

Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V. y Banco ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, brindan servicios de inversión asesorados y no asesorados a sus clientes personas físicas y corporativos en México y en el extranjero. Es posible que a través de su área de Finanzas Corporativas, Cuentas Especiales, Administración de Portafolios u otras le preste o en el futuro le llegue a prestar algún servicio a las sociedades Emisoras que sean objeto de nuestros reportes. En estos supuestos las entidades que conforman Grupo Financiero Ve Por Más reciben contraprestaciones por parte de dichas sociedades por sus servicios antes referidos. La información contenida en el presente reporte ha sido obtenida de fuentes que consideramos fidedignas, aún en el caso de estimaciones, pero no es posible realizar manifestación alguna sobre su precisión o integridad. La información y en su caso las estimaciones formuladas, son vigentes a la fecha de su emisión, están sujetas a modificaciones que en su caso y en cumplimiento a la normatividad vigente señalarán su antecedente inmediato que implique un cambio. Las entidades que conforman Grupo Financiero Ve por Más, no se comprometen, salvo lo dispuesto en las “Disposiciones” en términos de serializar los reportes, a realizar compulsas o versiones actualizadas respecto del contenido de este documento.

Toda vez que este documento se formula como una recomendación generalizada o personalizada para los destinatarios específicamente señalados en el documento, no podrá ser reproducido, citado, divulgado, utilizado, ni reproducido parcial o totalmente aún con fines académicos o de medios de comunicación, sin previa autorización escrita por parte de alguna entidad de las que conforman Grupo Financiero Ve por Más.

Categorías y Criterios de Opinión

CATEGORÍA CRITERIO	CARACTERÍSTICAS	CONDICION EN ESTRATEGIA	DIFERENCIA VS. RENDIMIENTO IPyC
FAVORITA	Emisora que cumple nuestros dos requisitos básicos: 1) Ser una empresa extraordinaria; 2) Una valuación atractiva. Los 6 elementos que analizamos para identificar una empresa extraordinaria son: Crecimiento, Rentabilidad, Sector, Estructura Financiera, Política de Dividendos, y Administración. Una valuación atractiva sucede cuando rendimiento potencial del Precio Objetivo es superior al estimado para el IPyC.	Forma parte de nuestro portafolio de estrategia	Mayor a 5.00 pp
¡ATENCIÓN!	Emisora que está muy cerca de cumplir nuestros dos requisitos básicos: 1) Ser una empresa extraordinaria; 2) Una valuación atractiva. Los 6 elementos que analizamos para identificar una empresa extraordinaria son: Crecimiento, Rentabilidad, Sector, Estructura Financiera, Política de Dividendos, y Administración. Una valuación atractiva sucede cuando rendimiento potencial del Precio Objetivo es superior al estimado para el IPyC.	Puede o no formar parte de nuestro portafolio de estrategia	En un rango igual o menor a 5.00 pp
NO POR AHORA	Emisora que por ahora No cumple nuestros dos requisitos básicos: 1) Ser una empresa extraordinaria; 2) Una valuación atractiva. Los 6 elementos que analizamos para identificar una empresa extraordinaria son: Crecimiento, Rentabilidad, Sector, Estructura Financiera, Política de Dividendos, y Administración. Una valuación atractiva sucede cuando rendimiento potencial del Precio Objetivo es superior al estimado para el IPyC.	No forma parte de nuestro portafolio de estrategia	Menor a 5.00 pp



GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, S.A. de C.V.

DIRECCIÓN			
Tomas Christian Ehrenberg Aldford	Director General de Grupo Financiero	55 11021800 x 1807	tehrenberg@vepormas.com.mx
Maria del Carmen Bea Suarez Cue	Director General Banco	55 11021800 x 1950	msuarez@vepormas.com.mx
Alejandro Finkler Kudler	Director General Casa de Bolsa	55 56251500 x 1523	afinkler@vepormas.com.mx
Carlos Ponce Bustos	DGA Análisis y Estrategia	55 56251537 x 1537	cponce@vepormas.com.mx
Fernando Paulo Pérez Saldivar	DGA Tesorería y Mercados	55 56251517 x 1517	fperez@vepormas.com.mx
Alfredo Rabell Mañon	DGA Desarrollo Comercial	55 11021800 x 1876	arabell@vepormas.com.mx
Francisco Javier Gutiérrez Escoto	Director de Región	55 11021800 x 1910	fgutierrez@vepormas.com.mx
Enrique Fernando Espinosa Teja	Director de Banca Corporativa	55 11021800 x 1854	eespinosa@vepormas.com.mx
Manuel Antonio Ardines Pérez	Director de Promoción Bursátil	55 56251500 x 9109	mardines@vepormas.com.mx
Lidia Gonzalez Leal	Director Patrimonial Monterrey	81 83180300 x 7314	ligonzalez@vepormas.com.mx
Ingrid Monserrat Calderón Álvarez	Asistente Dirección de Análisis y Estrategia	55 56251541 x 1541	icalderon@vepormas.com.mx
ANÁLISIS BURSÁTIL			
Rodrigo Heredia Matarazzo	Subdirector A. Bursátil / Metales – Minería	55 56251515 x 1515	rheredia@vepormas.com.mx
Laura Alejandra Rivas Sánchez	Proyectos y Procesos Bursátiles	55 56251514 x 1514	lrivas@vepormas.com.mx
Marco Medina Zaragoza	Analista / Vivienda / Infraestructura / Fibras	55 56251500 x 1453	mmedinaz@vepormas.com.mx
Jose María Flores Barrera	Analista / Consumo Discrecional / GAP / Gps. Inds.	55 56251500 x 1451	jfloresb@vepormas.com.mx
Gabriel Treviño Castillo	Analista / Financiero / Telecomunicaciones	55 56251500 x 1709	gtrevino@vepormas.com.mx
Juan Jose Reséndiz Téllez	Análisis Técnico	55 56251511 x 1511	jresendiz@vepormas.com.mx
Juan Antonio Mendiola Carmona	Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado	55 56251508 x 1508	jmendiola@vepormas.com.mx
Daniel Sánchez Uranga	Editor Bursátil	55 56251529 x 1529	dsanchez@vepormas.com.mx
ESTRATEGIA ECONOMICA			
José Isaac Velasco Orozco	Economista Senior	55 56251500 x 1682	ivelascoo@vepormas.com.mx
Dolores María Ramón Correa	Economista Jr.	55 56251500 x 1546	dramon@vepormas.com.mx
Mónica Pamela Díaz Loubet	Economista Jr.	55 56251500 x 1767	mpdiaz@vepormas.com.mx
Mariana Paola Ramírez Montes	Economista Jr.	55 56251500 x 1725	mp Ramirez@vepormas.com.mx
ADMINISTRACION DE PORTAFOLIOS			
Mónica Mercedes Suarez	Director de Gestión Patrimonial	55 11021800 x 1964	mmsuarezh@vepormas.com.mx
Mario Alberto Sánchez Bravo	Subdirector de Administración de Portafolios	55 56251513 x 1513	masanchez@vepormas.com.mx
Ana Gabriela Ledesma Valdez	Gestión de Portafolios	55 56251526 x 1526	gledesma@vepormas.com.mx
Ramón Hernández Vargas	Sociedades de Inversión	55 56251536 x 1536	rhernandez@vepormas.com.mx
Juan Carlos Fernández Hernández	Sociedades de Inversión	55 56251545 x 1545	jfernandez@vepormas.com.mx
Heidi Reyes Velázquez	Promoción de Activos	55 56251534 x 1534	hreyes@vepormas.com.mx

