

PLUSVALÍAS PROYECTADAS



GRUPO+
COLORINES
• HUB INMOBILIARIO •

La plusvalía de un terreno representa el incremento en el valor comercial por metro cuadrado de la tierra, lo que genera una ganancia por valuación para el dueño de la misma. Al considerarse virtual, no se vuelve ganancia real o efectiva, sino hasta que se obtiene el valor en dinero de dicha plusvalía derivada de una venta total o parcial del terreno, o de algún producto edificado en dicho terreno, en el que se considera el precio con plusvalía de la tierra; o bien, al obtener financiamiento sobre el valor comercial de dicha tierra.

FACTORES:

La plusvalía depende de factores internos y externos al desarrollo donde se encuentra la tierra.

Los **factores internos** son los que dependen directamente de las características, servicios y amenidades de cada desarrollo, como pueden ser: servicios de luz, agua, calles de accesos, etc. Por ejemplo: “Un terreno adquirido cuando el desarrollo está en proceso de preventa o inicio de inversión en infraestructura, tendrá un valor mayor cuando la infraestructura ya esté terminada y entregada (calles, amenidades, servicios), y al mismo tiempo, el valor será aun mayor cuando ya existan edificaciones particulares en el desarrollo”.

Los **factores externos**, son los que dependen de factores económicos y demográficos, de la zona geográfica en la que se encuentra el desarrollo, puede ser la ciudad, el estado e incluso, el país; pero, principalmente, del estado y la zona geográfica del desarrollo. Entre estos factores se encuentran:

- El crecimiento poblacional y necesidad de vivienda

- El crecimiento y desarrollo económico del estado

- El crecimiento en servicios y desarrollos de la zona

- La inflación (incremento general de precios) relacionados a bienes raíces y vivienda

El “inventario” disponible de inmuebles en la zona del desarrollo, tal como funciona la oferta/demanda de otros bienes, al haber amplia oferta de bienes,

- los precios generalmente no tienden a incrementar mucho; cuando la oferta es menor y los bienes escasean, generalmente los precios tienden a elevarse con mayor facilidad

MODELO DE GRUPO COLORINES:

En Grupo Colorines desarrollamos una metodología sencilla, para proyectar principalmente el efecto de los factores externos que afectan la plusvalía de nuestros desarrollos. Este modelo contempla:

PRECIO DE TIERRA

- Precios y plusvalías promedio de tierra en la zona donde están nuestros desarrollos de los últimos 5 años.

- Comportamiento del precio promedio de desarrollos con amenidades y servicios, antes y después de la urbanización y edificación de estas amenidades en los últimos 5 años

- Plusvalías de desarrollos considerados "premium" (casas club con servicios especiales, amenidades insignia, zonas comerciales exclusivas, etc.) de los últimos 5 años

ECONOMÍA ESTATAL

- Crecimiento del PIB estatal Vs. crecimiento del país

- Atracción de inversión extranjera proyectada a 2024

- Tasa de crecimiento del PIB actual Vs. el proyectado

DATOS ECONÓMICOS E INDICADORES DEL SECTOR

- INPC (Inflación) observada a los precios de la vivienda en Yucatán. (No existe un dato oficial sobre inflación, únicamente de tierra, pero es la medida aceptada por el sector).

Rendimiento promedio anual desarrollos de lotes en la Zona	14% Últimos 4 años
Rendimiento promedio desarrollos con amenidades en la Zona	22% Últimos 5 años
Rendimiento promedio desarrollos premium	29% Últimos 5 años
Crecimiento PIB Estatal	2.70% Últimos 10 años
PIB Nacional	2% Últimos 10 años
Inversión extranjera en el estado	69 MDP 2018
Inversión extranjera proyectada para 2024	950 MDP Duplicar la inversión anual
PIB Proyectado a 2024	3.10%
Multiplicador de la Plusvalía ligado al PIB	14.81%
Índice Nacional de Precios a la Vivienda Yucatán	7.93% Últimos 5 años
Multiplicador de la plusvalía Mixto PIB/INPC Vivienda Yuc.	11.37% Conjunto

Este modelo nos da como resultado un factor de incremento de la plusvalía que debe ser mínimo del 11% interanual, y que se aplica al promedio de las plusvalías encontradas en las diversas zonas donde se encuentran nuestros desarrollos, incluyendo las características de cada uno. Mismo que aplicado a las 4 principales zonas donde se encuentran nuestros desarrollos, nos dan las siguientes proyecciones:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Promedios
PV Proyectadas Interior del estado (Pacal y TS)	14%	16%	17%	19%	22%	24%	27%	30%	33%	37%	24%
PV Proyectadas Playas/puertos + de 30 min. MID (Xelestún y KAO)	15%	17%	19%	21%	23%	26%	29%	32%	36%	40%	26%
PV Proyectadas Playas/puertos máx. 30 min. MID (3R, VL y VP, LN)	22%	25%	27%	30%	34%	38%	42%	47%	52%	58%	37%
PV Proyectadas especialmente Ciudad Colorín	29%	32%	36%	40%	45%	50%	55%	62%	69%	76%	49%

Entendiendo que las proyecciones estadísticas generan una base de confianza muy acertada sobre las plusvalías, pero **cuidando ser conservadores en nuestras proyecciones oficiales, hemos definido niveles de plusvalía para cada desarrollo, ligeramente inferiores a los promedios observados en cada proyección**, que permitirán que el desarrollo de los precios y rendimientos sobre los productos finales, sean acertados e incluso, superiores a los expresados en nuestra oferta comercial y de inversión.

CONSIDERACIONES Y FUENTES PARA ELABORACIÓN DE MODELO:

Los desarrollos con servicios y amenidades presentan un incremento especial en el momento de la entrega y/o edificación de dichos servicios y amenidades que va desde un 30% a un 50% de incremento en la plusvalía en el año de entrega Vs. el año anterior. Para Ciudad Colorín aplicamos ese factor al 30% para ser conservadores en las proyecciones y se decidió, en lugar de afectarlo en el año 4, utilizar la técnica de promedios móviles (medida estadística de suavización), para dispersar ese efecto en todos los años proyectados

○ https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/461017/2019_I_ZM_nva.pdf

○ Plan Estatal de Desarrollo Yucatán
https://www.yucatan.gob.mx/docs/transparencia/ped/2018_2024/2019-03-30_2.pdf

○ Estadística de precios históricos de tierra en las zonas de nuestros desarrollos con datos levantados por investigación propia y datos privados de AMPI.

