



Los costos de invertir en propiedades privadas y públicas

Por el Equipo de Investigación de Totallia

Aprendimos que en el mundo de las inversiones inmobiliarias comerciales tenemos dos formas de invertir, la inversión privada y la inversión pública.

Hoy vamos a conocer un poco mas sobre los costos de este tipo de inversiones. Vamos a comparar los costos de cada una de las inversiones.

Los REITs y los costos ocultos

Los fondos públicos de propiedades inmobiliarias a priori se pueden comprar con costos muy bajos, muy parecidos a los de comprar una acción online. Este costo puede estar en torno al 0,50% de la inversión realizada o menos.

Pero, la realidad es que los REITS tienen costos ocultos que pueden implicar hasta el 17% de la inversión. Un reciente prospecto de inversión de un REIT explicaba que el fondo público tenía los siguientes gastos:

Comisión de venta: 6,5%

Gastos de distribución: 3,5%

Gastos de organización: 2,5%

Honorarios de compra: 1,75%

Gastos de compra: 1%

Por cada 100 que se invierte, menos de 85 van a realizar inversiones inmobiliarias. Además, los REITS solo distribuyen el 90% de los ingresos por alquileres que tienen, por lo tanto, los resultados tienden a ser menores.

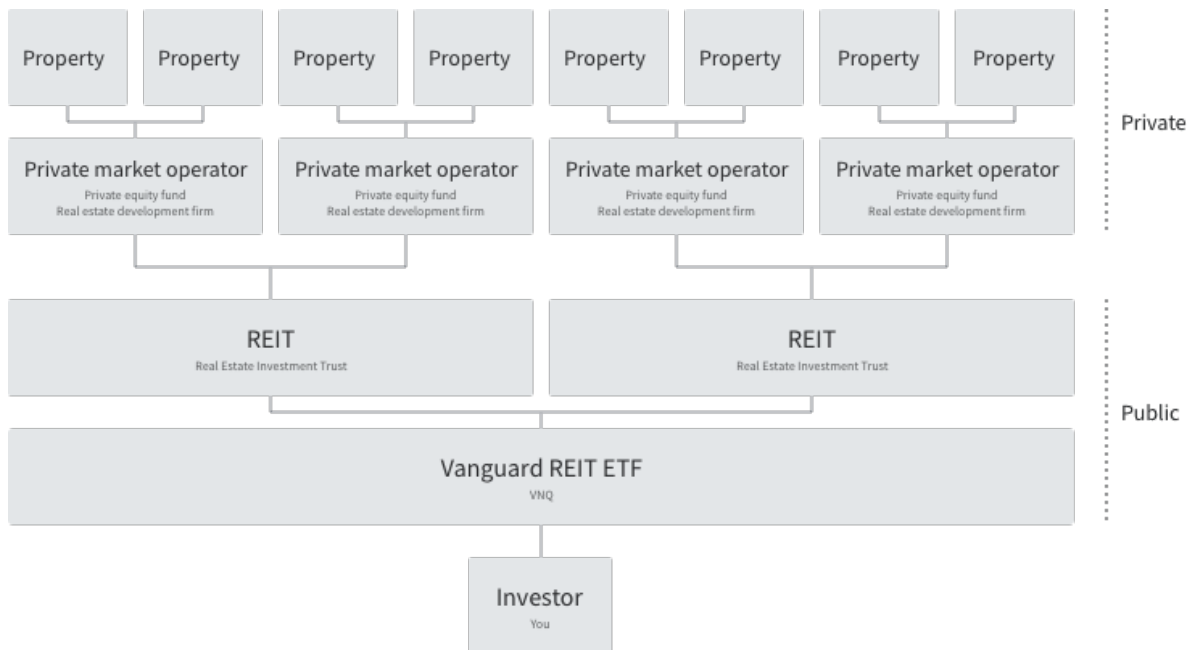
En el siguiente gráfico podrá ver los costos en cada etapa de la inversión mostrados para el caso concreto de un REIT llamado Vanguard REIT ETF que es muy fácil de acceder para cualquier inversores con una cuenta online:



El primer redondel representa a la propiedad que se compra, por ejemplo, un edificio de oficinas o un hotel. El segundo redondel implica el REIT en si mismo, que es un fondo, que cotiza en la bolsa y agrupa a varias propiedades. Y el ultimo redondel representa el ETF, que tiene dentro muchos REITs diferentes.

A medida que nos movemos hacia la derecha, tenemos mas costos, por lo tanto, menos retornos.

Si quiere tener más detalles de cómo se organiza un fondo publico como este le recomiendo el siguiente cuadro:





**TOTALLIA
CAPITAL
FUND**

Real Estate. Investments

Como vemos, los gastos de este tipo de inversiones, son, por un lado altos y por otro lado, no muy claros.

Los gastos en la inversión Privada

En la inversión privada los costos son claros y directos. El inversor tiene control sobre los mismos y no hay lugar para sorpresas. En la mayoría de los casos los costos viene de dos fuentes:

Honorario de Administración: Que está en torno al 2% de los activos manejados

Honorario de éxito: Que está entre el 20% y el 30% de la ganancia que supere un mínimo determinad, por ejemplo, el 6% anual.

En general, este tipo de inversión implica gastos mucho mas bajos que el 15% o 17% que pueden tener los instrumentos públicos.

Por eso, le recomendamos que como inversor, aproveche todas las innovaciones que hoy tenemos en el mercado de las inversiones inmobiliarias directas. Hoy cualquier inversor puede invertir en este tipo de propiedades de una forma simple, económica y fácil gracias a la tecnología.

La tecnología lo que está logrando, también en la industria del real estate, es disminuir el peso de la intermediación, sacar a personas del medio, para de esta forma, disminuir los costos de inversión. Eso es lo que le acercamos a través de Totallia. Una plataforma simple y mucho más barata para invertir en Real Estate.