



# El secreto mejor escondido (y más rentable) del negocio inmobiliario

Por el Equipo de Investigación de Totallia

Marzo, 2018

La actividad de inversión inmobiliaria es más longeva de lo que creemos.

Desde hace más de un siglo, una de las formas principales de ahorrar en Argentina ha sido en los denominados “ladrillos”. Ese era el secreto mejor guardado de la clase media alta argentina que fue transmitido de generación en generación como forma de sobrevivir a la cambiante coyuntura.

Invertir en inmuebles era sinónimo de **Seguridad, Cobertura y Renta**.

La **seguridad** venía dada por el hecho de que los ladrillos “siempre” iban a estar ahí, pase lo que pase en un país acostumbrado a dar disgustos económicos a sus habitantes cada 10 años en promedio.

La **cobertura** estaba garantizada por el hecho de que los ladrillos estaban (y lo siguen estando) dolarizados en el mercado inmobiliario local. Así, quien invertía en ladrillos siempre tendría un escudo protector de las oscilaciones de la moneda local respecto la divisa estadounidense.

Finalmente, la **renta** provenía de alquilar el inmueble en cuestión al mejor postor, obteniendo un retorno libre de gastos muy atractivo.

Esa combinación representa el camino emblemático de inversión en *real estate* en Argentina que aún perdura. Y también podemos sostener que se trata de la historia de cientos de inversores minoristas alrededor del mundo que llevan adelante inversiones inmobiliarias.

En líneas generales, cuando nos referimos a este tipo de actividad, más del 95% de los casos están representados en inversiones en **inmuebles residenciales unifamiliares**. Este implica la compra de una propiedad para ser alquilado a una persona o familia con el fin de obtener una renta atractiva. Un departamento o un PH (Propiedad Horizontal) son los vehículos más comunes al que acceden quienes ingresan al mundo del *real estate* como forma de proteger y hacer crecer sus ahorros.

Ya sea por cuestión de costumbre, tradición o conocimiento en la materia, ese tipo de propiedades es el que más habitualmente se suele invertir. Sin embargo, lejos está de ser el más rentable y atractivo. Las cosas están cambiando a un ritmo veloz y vertiginoso.



Pasemos a describir qué es lo mejor que el inversor puede encontrar en el negocio del real estate...

## El dinero inteligente se dirige hacia acá

De acuerdo a la consultora JLL, sólo en 2015 el **mercado de real estate comercial** en Estados Unidos movió US\$ 435 mil millones. Es una cifra extraordinariamente grande, casi como el tamaño de todo el Producto Bruto Interno de Argentina.

Hasta hace muy poco tiempo, los inversores institucionales y fondos de capital privado son los que han estado sacando el mayor provecho de este nicho del negocio. Pero, antes de seguir avanzando, una pregunta fundamental.

### ¿Cuáles son las propiedades inmobiliarias comerciales?

Las propiedades inmobiliarias comerciales están focalizadas en generar ganancias, tanto por ganancia de capital como por ingreso de renta por alquiler. Dentro de esta categoría encontramos los siguientes tipos de activos: Edificios de oficinas, complejos industriales, centros médicos, hoteles, centros comerciales, locales comerciales, campos, edificios comerciales, depósitos y estacionamientos.

Hoy es posible para un inversor individual acceder a este tipo de inversiones. Una parte de estos inversores ya ha comenzado a redirigir sus excedentes monetarios hacia el real estate comercial como forma de buscar seguridad para preservar su capital y, al mismo tiempo, hacerlo crecer ininterrumpidamente.

Lo que antes se trataba de una utopía, por los elevados costos de acceso y exclusividad, hoy es posible.

Así, las plataformas de *crowdfunding* o fondos de capital privado que apuntan al inversor minorista han proliferado en los últimos años.

Esta tendencia no es caprichosa ni aleatoria, sino que se basa en seis pilares fundamentales que detallaremos a continuación para entender las bondades de esta inversión:

- 1. Retornos atractivos:** Lo que uno siempre busca en una inversión es que el retorno lo seduzca y lo atraiga, de manera tal de contrastarlos con los riesgos y decidir si avanzar o no. Uno de los indicadores más utilizados en Estados Unidos para medir el retorno de las inversiones en real estate comercial es el Índice del Consejo Nacional de Fiduciarios de Inversiones en Real Estate (NCREIF según sus siglas en inglés). Según esta medida, el retorno anual del índice llegó a 12,7% en 2015 y en los últimos 15 años rindió un 8,8% promedio anual.
- 2. Cash Flow:** Una fortaleza de las inversiones en real estate tienen que ver con la generación de un flujo de ingresos periódico, el cual puede estar estipulado como trimestral, semestral



o anual. En los últimos años, gracias a la recomposición de la economía norteamericana, el real estate comercial ha otorgado rentas muy superiores a las del real estate residencial, con un nivel de riesgo relativamente similar.

3. **Apreciación del Precio:** Para los inversores en fondos de real estate comercial hay una fuente de ingreso muy interesante y que tiene que ver con la suba en las acciones a partir de la apreciación del precio de las propiedades en las que se invierte. Como todo mercado, la suba o baja de los precios de las propiedades comerciales están vinculadas al ciclo económico y por este motivo la experiencia y el timing del administrador del fondo es muy importante para capitalizar este efecto. En este sentido, el fondo puede incorporar distintos tipos de activos, algunos de los cuales pueden garantizar un flujo de ingresos estables y otros hacer grandes negocios de capital en períodos de tiempo relativamente cortos (ej. Tres años).
4. **Depreciación:** La depreciación disminuye el valor contable de los activos físicos de real estate, pero no así el valor de mercado de los mismos. Sin embargo, la depreciación puede ser utilizada por el manager del fondo como una “pérdida pasiva” de manera tal de aumentar el retorno después de impuestos que le llega al accionista. Nuevamente, aún sin perder valor de mercado existe estrategias impositivas para aumentar el retorno de la inversión.
5. **Apalancamiento:** Una cantidad no menor de los activos que se incorporan a los fondos de real estate comercial se llevan adelante financiando la compra con deuda. A medida que los inquilinos pagan el alquiler de manera mensual, parte de ese dinero se utiliza para repagar el crédito hipotecario. A medida que se va deshaciendo de la deuda, el capital social del fondo aumenta su valor, capitalizando la acción del inversor al momento en que quiera abandonar el fondo.
6. **Activos Tangibles:** Los fondos de real estate en general y de real estate comercial en particular, son un gran aporte para diversificar los ahorros de cualquier inversor ya que se encuentran respaldados por activos físicos tangibles. Así, este tipo de inversión es el complemento ideal para las inversiones financieras de la cartera.

Hay un detalle adicional importante sobre por qué el inversor debe dar el “salto” de la inversión en real estate residencial hacia un fondo de inversión de real estate comercial: **la ocupación en el primer caso es un resultado binario.**

¿Qué significa esto?



Básicamente que cuando uno es dueño de una propiedad que desea alquilar, puede tener inquilinos activos o no. En el caso de que consiga a alguien interesado en ese inmueble, entonces su flujo de ingreso es similar al que predijo inicialmente.

Pero si la propiedad no puede ser alquilada, por entonces el flujo de ingreso que genera ese inmueble no solo NO es positivo, sino que es negativo hasta tanto cambie la situación. Ese inmueble demanda gastos, expensas, impuestos, que deben ser pagados al margen de si se encuentra con inquilinos o no. Si no hay alquiler, el dinero debe salir de su bolsillo.

Con la inversión en un fondo de real estate comercial, ese problema está resuelto en un 100% como consecuencia de la diversificación que presenta ese portafolio. La **ocupación NO es un evento binario (0% o 100%)**.

## Cómo participar de estas alternativas

Como comentamos anteriormente, en las décadas anteriores este tipo de inversiones en fondos de real estate comercial solo estaban disponible para grandes inversores, sean institucionales o millonarios.

¿Qué cambió ahora...?

Dos palabras: **Crowdfunding Inmobiliario**.

El crowdfunding ha transformado por completo la forma en cómo se hacen inversiones inmobiliarias, permitiendo la democratización de las mismas hacia un público inversor amplio con mínimos requerimientos de capital inicial.

El crowdfunding se destaca por los siguientes puntos a favor:

1. **100% online:** Hoy la gran mayoría de los fondos de crowdfunding inmobiliario global ofrecen una plataforma totalmente digital, permitiendo fácil acceso a la información por parte del inversor, como así también herramientas de comparabilidad para detectar la mejor alternativa para sus ahorros.
2. **Acceso global:** La tecnología y las mencionadas plataformas permiten formar parte de estos "Círculos de exclusividad" desde cualquier puntos del planeta, compartiendo opiniones, experiencias y siguiendo de cerca las inversiones.
3. **Exposición directa al inmueble comercial:** Anteriormente, para invertir en una propiedad comercial uno tenía que hacerlo a través de un fondo mutuo o un fondo cotizante en bolsa, compartiendo titularidad con un sinfín de inversores y/o accionistas. Hoy, mediante el Crowdfunding, uno puede participar de un solo proyecto accediendo a una participación



**TOTALLIA  
CAPITAL  
FUND**

Real Estate. Investments

directa de propiedad sin intermediarios.

4. **Mínimos requisitos de entrada:** A partir de los US\$ 10.000, la gran mayoría de los inversores pueden participar de proyectos inmobiliarios comerciales o fondos que invierten en ellos. Esto baja significativamente la elevada barrera de entrada que había y, además, ofrece un vehículo con fuerte diversificación.

De esta manera, el mundo de las inversiones en real estate está en medio de una revolución en la cual uno no tiene que quedarse afuera.

Por un lado, el real estate comercial está destronando al real estate residencial como activo elegido. Por el otro, los fondos de crowdfunding han derribado para siempre los elevados montos de ingresos mínimos, permitiendo el acceso a miles de inversores a este menú de alternativas óptimas para diversificar cualquier portafolio.

Es hora de actuar ya mismo.

Un saludo,

**Equipo Totallia**