



LOS DIFERENTES TIPOS DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

Por el Equipo
de Investigación
de Totallia

LOS DIFERENTES TIPOS DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

Por el Equipo de Investigación
de Totallia

Hace 30 años, la **inversión inmobiliaria** o **real estate** era sinónimo de comprar una propiedad en forma individual, alquilarla y disfrutar de una renta estable, con baja volatilidad, a lo largo del tiempo. Así, quienes incorporaban “ladrillos” a su portafolio de inversiones buscaban diversificar las mismas mediante un activo que rara vez sufría oscilaciones ostensibles en su precio y que era una fuente de renta frecuente.

Para los más osados, la inversión inmobiliaria podría consistir en comprar una vivienda en deterioradas condiciones, agregarle valor agregado vía la reconstrucción y, luego, proceder a la venta de ese activo. Acá el foco no era un negocio de renta, sino de comprar barato, reconstruir y vender caro.

En ambos casos, hay un punto de contacto que hacía de esta inversión una muy exclusiva y elitista: se necesitaba un dinero importante para comprar la propiedad, lo que actuaba como una **restricción de entrada no menor**.

Sin embargo, así como los mercados financieros fueron desarrollándose y haciéndose más plurales en términos de accesos a los pequeños inversores, lo mismo fue ocurriendo con el mercado de real estate e inversiones inmobiliarias.

Y con el desarrollo de la tecnología como complemento ideal, esta tendencia se profundizó fuertemente.

En virtud de esto, a continuación detallaremos la interesante gama de oferta de vehículos de inversión relacionados al mundo inmobiliario que permiten no solo diversificar el portafolio sin lograr un interesante nivel de retorno.

Cómo elegir la propiedad ideal para invertir

Cuando uno analiza una inversión en real estate, hay una serie de factores determinantes a considerar más allá del tipo de propiedad que quiera invertir. Esos aspectos se relacionan con:

Ubicación

Muchos de los inversores más experimentados en esta industria no se cansan de señalar el principal factor a considerar al invertir: “*Ubicación, ubicación, ubicación*”, gritan a todas voces.

Una propiedad puede tener características extraordinariamente completas como *amenities*, áreas comunes, materiales sólidos de construcción, pero el real valor brillará por su ausencia si no tiene una excelente **ubicación**. Cuando hacemos mención a esto último es que tiene que estar cerca de las zonas urbanas, buenos accesos y un vecindario agradable.

Objetivo de la inversión

El segundo aspecto, no menor, es determinar qué es lo que buscamos para la propiedad en cuestión en función de los objetivos de retorno.

Como señalamos anteriormente, hay dos clases de inversiones inmobiliarias: **inversiones de renta**

o inversiones de apreciación de capital.

Tipos de inversión inmobiliaria

Definidos los dos aspectos anteriores, analicemos las alternativas existentes en el mercado inmobiliario.

Vivienda tradicional

Un departamento de 1 o 2 ambientes es una de las inversiones inmobiliarias más tradicionalmente utilizadas por los inversores que buscan apostar a los ladrillos como algo seguro para su portafolio. Los aspectos más relevantes de esta inversión dependen de la ecuación siguiente:



Monto del Alquiler – Expensas - Impuestos = Retorno de la Inversión

En casos puntuales, esta inversión pudo rendir hasta un 7% en dólares neto de impuestos, aunque esos rendimientos hoy bajaron drásticamente alcanzando un valor no mayor al 3% anual.

Para este tipo de inversión se necesitan US\$ 1

00.01 en adelante, siendo las contras más importantes la vacancia y la iliquidez.

Viviendas Multifamiliares

Si bien no es una inversión típica de países de América del Sur, ésta sí es muy frecuente en Estados Unidos. Los condominios multifamiliares tienden a tener un flujo de fondos más estables que no está tan ligado al ciclo económico porque se supone que las familias siempre tienen necesidades de un lugar dónde vivir.

Otro aspecto de la mayor estabilidad de este vehículo es que la pérdida de un inquilino no tiene un impacto tan grande en el cash flow total de la inversión, atenuando las desventajas de una inversión en una única propiedad individual.



Oficinas

El nicho de inversión en oficinas es uno muy interesante para aquellos inversores que tienen un capital inicial bastante más elevado para destinar al real estate.

Existen categorías marcadas del tipo de oficina, el cual depende de la ubicación, la calidad de las instalaciones y los accesos. Existe una clara relación positiva entre la categoría de la oficina y la renta que puede percibirse.

No es una inversión para alguien inexperto en el rubro ya que se trata de un negocio con una fuerte correlación con el ciclo económico.

Propiedades Comerciales

Los locales comerciales son una interesante alternativa de inversión inmobiliaria que tiene una relación muy directa con la fase de la economía. Puede avanzarse con un local comercial en particular o bien una cadena de locales, más comúnmente conocidos en Estados Unidos como *Street Malls*.



Estos últimos establecimientos funcionan con una demanda muy estable en zonas alejadas a las grandes metrópolis y con población cercana estable.

Propiedades Industriales

La inversión en edificaciones relacionadas con la industria manufacturera o de servicios puede ser una excelente estrategia para diversificar la cartera.

Este tipo de activos genera:

- Renta estable de largo plazo con contratos de hasta cinco años de plazo.
- Relación con grandes empresas multinacionales.
- Apreciación de la propiedad industrial.

Cómo acceder a estas inversiones con “menos dinero”

Como mencionamos anteriormente, si uno tiene una posición financiera muy acomodada podría llevar adelante este tipo de inversiones con recursos propios, financiando la totalidad de la inversión.

Sin embargo, una parte no menor del espectro de los inversores quedaría imposibilitado de invertir ya que, en muchos casos, la barrera de entrada es extremadamente alta: puede iniciar en US\$ 100.000 y terminar en unos cuantos millones.



El desarrollo de distintos vehículo de inversión, complementado con la tecnología que permite acortar distancia entre los inversores, permite el acceso a los **inversores minoristas**.

Fideicomiso Financiero Inmobiliario

Se trata de una estructura legal donde hay un administrador de los fondos que aportan los inversores y que brega por el cumplimiento del proyecto a desarrollar en tiempo y forma. Una vez finalizado el proyecto en cuestión se puede continuar con la administración de las propiedades y las distribuciones a los inversores o bien vender el inmueble desarrollado disolver el fideicomiso.

Fondos de Inversión Privados

Los fondos de inversión apuntan a dos objetivos centrales mediante la inversión en una cartera de propiedades diversificada:

1. Generar una renta periódica para los inversores.
2. Buscar la apreciación de la cuotaparte del fondo para lograr una revaluación del capital invertido.

Estos fondos pueden ser cerrados o abiertos, dando lugar a una salida de los inversores una vez al año, con una penalidad si no mantienen la inversión por el tiempo de permanencia mínimo establecido.

Para este tipo de fondos, el **crowdfunding** ha permitido abrir el juego a inversores minoristas con un monto de inversión a partir de US\$ 25.000 en adelante.

REITs

Estos activos son fondos inmobiliarios que cotizan abiertamente como acciones en los principales mercados de Wall Street. Se pueden comprar y vender a partir de los US\$ 1.000, lo que se constituye como un vehículo de fácil acceso para el inversor más pequeño.

Las contras de este vehículo es que están muy limitadas las posibilidades de apreciación de capital, al tiempo que sus valuaciones son extremadamente sensibles a los cambios en las tasas de interés por su fuese apalancamiento.

Como describimos, las variantes son amplias, diversas e incluyen riesgos y beneficios. Lo que sí está bien claro es que la inversión en real estate es imprescindible en un portafolio adecuadamente diversificado.

Un saludo,

Equipo Totallia