



**EL SECRETO MEJOR
ESCONDIDO
(Y MÁS RENTABLE)
DEL NEGOCIO
INMOBILIARIO**

Por el Equipo
de Investigación
de Totalia

EL SECRETO MEJOR ESCONDIDO (Y MÁS RENTABLE) DEL NEGOCIO INMOBILIARIO

Por el Equipo de Investigación
de Totallia

LA 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 mensual previsible y relativamente seguro.

Este tipo de inversión inmobiliaria fue la forma más común de ahorro en Argentina y aún perdura como la opción más elegida.

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 alquilada 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 la que habitualmente más se suele invertir. Sin embargo, lejos está de ser la más rentable y atractiva. 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 en la actualidad.

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 eran los que estaban 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 pensadas desde el primero momento como una fuente de generación de ganancias. Estas ganancias pueden venir tanto por “ganancias de capital”, la diferencia entre el precio de compra y de venta, como por ingresos por renta por alquiler o uso.

Dentro de la categoría de Propiedades Comerciales encontramos los siguientes tipos de activos:

1. Edificios de oficinas
2. Centros médicos
3. Centros comerciales
4. Locales comerciales
5. Hoteles
6. Complejos industriales y depósitos
7. Edificios Residenciales
8. Centros Geriátricos

Hoy es posible para un inversor individual acceder a este tipo de inversiones. Lo que antes se trataba de una utopía, por los elevados costos de acceso y exclusividad, hoy es posible.

Esta tendencia no es caprichosa ni aleatoria, sino que se basa en los siguientes seis beneficios fundamentales que podemos encontrar en las Propiedades Comerciales:

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.

Pero esos son retornos promedios, hay inversiones puntuales que pueden brindar retornos superiores al 20% anual, con un riesgo muy controlado. Esto es algo muy difícil de encontrar en el mundo de las acciones y los bonos.

2. Renta Estable y Segura: A diferencia de lo que pasa con la renta de las inversiones residenciales, la renta de las inversiones comerciales está mucho más diversificada, por lo tanto, es mucho más estable y segura.

Básicamente cuando uno es dueño de una propiedad individual que desea alquilar, puede tener la propiedad ocupada con un inquilino o no. En el caso de que consiga a alguien interesado en ese inmueble, entonces su flujo de ingreso es positivo.

Pero si la propiedad no puede ser alquilada, entonces el flujo de ingreso que genera ese inmueble es negativo. 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 del bolsillo del inversor.

Con la inversión en propiedades comerciales, ese problema está resuelto en un 100% como consecuencia de la diversificación que tiene un inversor al ser dueño de todo un edificio de oficinas, por ejemplo. Ese inversor puede tener más de 100 inquilinos en un mismo edificio. Por

lo tanto, la ocupación NO es un evento binario (0% o 100%). Si se va un inquilino, quedan otros 99 inquilinos que pagan su alquiler. Por lo tanto, tener retornos negativos es muy improbable.

3. Ganancias de Capital Intrínsecas: Las Propiedades Comerciales son excelentes para lograr diferencias positivas entre los precios de compra y de venta, las denominadas “Ganancias de Capital”. Principalmente porque estas propiedades se valúan por el flujo de ingreso que generan, independientemente de lo que pase en el mercado, que puede tener ciclos de subas y bajas impredecibles.

Las mejores inversiones comerciales implican la compra de propiedades que están en mal estado de mantenimiento, están mal administradas y generando bajos ingresos. Luego de adquirida, la propiedad se reforma o renueva, se empieza a administrar de una forma más profesional y gracias a todo esto, se logra un flujo de ingreso mayor. Esto en forma automática incrementa el precio de esa propiedad, independientemente de lo que pase en el mercado inmobiliario en ese momento.

Esta independencia del mercado es imposible de conseguir en el segmento residencial, y es una de las causas más importantes por las cuales las inversiones comerciales son tan atractivas. El resultado de la inversión, en gran parte depende de variables que podemos controlar.

4. Depreciación a nuestro favor: 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 inversor como una “pérdida pasiva” de manera tal de aumentar el retorno total después de impuestos. Nuevamente, aún sin perder valor de mercado existe estrategias impositivas para aumentar el retorno de la inversión.

5. Apalancamiento que amplifica el retorno: Las propiedades inmobiliarias comerciales se pueden comprar con deuda bancaria. De hecho, la mayoría se compra de esta manera. A medida que los inquilinos pagan el alquiler de manera mensual, parte de ese dinero se utiliza para repagar el crédito hipotecario. Mientras, el inversor aprovecha el tiempo para incrementar el valor de la propiedad. Cuando el valor llega al máximo, la misma se vende y el retorno final es mucho mayor gracias al apalancamiento. La compra de propiedades con deuda amplifica los retornos de la inversión.

6. Activos Tangibles: La inversión en propiedades inmobiliarias comerciales implica la compra de un inmueble. Estamos invirtiendo en “ladrillos reales”, es decir, hablamos de activos tangibles, que podemos tocar y experimentar. Así, este tipo de inversión es el complemento ideal para las inversiones financieras de la cartera, que son por su naturaleza intangibles.

Cómo vemos invertir en Inmuebles Comerciales tiene muchas ventajas versus las Inversiones Inmobiliarias Tradicionales, pero también versus otras inversiones como los Bonos y las Acciones.

	ACCIONES	PROPIEDADES COMERCIALES	BONOS	EFFECTIVO
ALTA RENTA	—	✓	—	✗
APRECIACIÓN CAPITAL	✓	✓	✗	✗
APALANCAMIENTO	—	✓	✗	✗
ACTIVO DURO	✗	✓	✗	✗
VENTAJAS IMPOSITIVAS	✗	✓	—	✗

Pero, ¿Cómo un inversor individual puede acceder a estas alternativas?

CÓMO PARTICIPAR DE ESTAS ALTERNATIVAS

Como comentamos anteriormente, en el pasado este tipo de inversiones en real estate comercial solo estaban disponibles 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 más amplio.

Totallia brinda una plataforma de Crowdfunding Inmobiliario Global con las siguientes características:

1. Proceso 100% online: A través de nuestra plataforma digital se puede acceder a toda la información de las diferentes alternativas de inversión que seleccionamos. Cómo inversor puede comparar las características de cada inversión y seleccionar la que más le gusta.

Además, una vez que se decida por su inversión preferida, puede hacer el proceso de inversión en forma 100% online. El acceso es rápido, simple y más importante, económico.

Luego se puede hacer el seguimiento de cada inversión a través de la plataforma, mediante la cual se envían los reportes de gestión, se informa del pago de dividendos y demás novedades relevantes.

2. Acceso global: La principal estrategia que usan los inversores más sofisticados del mundo es la “diversificación geográfica”, esto implica invertir en propiedades inmobiliarias en todo el mundo. Estos inversores buscan, por un lado, disminuir los riesgos de depender de la situación de un solo país, y, por otro lado, aprovechar los ciclos económicos de cada país.

A través de Totallia puede acceder a alternativas de inversión en todo Estados Unidos, además de Argentina y otros países de Europa y Latinoamérica. El sueño de invertir como estos grandes inversores al alcance de su mano.

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 sinnúmero de inversores y/o accionistas. Hoy, mediante la Plataforma de Totallia uno puede participar de un solo proyecto accediendo a una participación directa de propiedad sin intermediarios. Esto reduce los costos sustancialmente, hasta un 50% versus las inversiones inmobiliarias realizadas a través de la bolsa, incrementando los retornos de la inversión.

4. Mínimos accesibles: En el pasado para acceder a este tipo de inversiones había que hacer inversiones mínimas de varios millones de dólares. Hoy, a través de Totallia se puede acceder a esas mismas inversiones con un mínimo de US\$ 25.000 por inversión. Esto baja significativamente la elevada barrera de entrada que había y, además, ofrece una alternativa con fuerte diversificación, ya que el inversor puede optar por armar una cartera con varias alternativas diferentes.

No deje de entrar a nuestra plataforma Web <https://totallia.com/> para acceder a las alternativas de inversión que están activas en este momento y para revisar más detalles de nuestra empresa, para acceder a nuestro Blog y Centro de Capacitación y para conocer todos los detalles de esta nueva forma de invertir.

Y si tiene alguna consulta, no dude en contactarse a info@totallia.com que estaremos contentos de responderle.

Un cordial saludo,

El Equipo de Totallia