



# ¿SON LAS INVERSIONES FINANCIERAS MÁS RENTABLES QUE LAS INMOBILIARIAS?

Por INMSA Real Estate Investments Company

Mucho se discute en el mundo de las inversiones acerca de en qué proporción distribuir el patrimonio en inversiones financieras e inmobiliarias.

Si escuchamos a los asesores financieros e inmobiliarios vemos que cada uno defiende lo que hace y sus intereses. De todas maneras, vemos que existe un mito en donde se cree que siempre las inversiones financieras son más rentables que las inmobiliarias.

Creemos que un portafolio de inversión siempre debe contener activos financieros e inmobiliarios y el porcentaje dependerá de la preferencia del inversor, su perfil de riesgo, sus objetivos, sus experiencias pasadas y quienes lo asesoran.

Pero la idea es romper con el mito que las inversiones financieras siempre generan mejores rendimientos y que las inversiones inmobiliarias solo logran rentabilidades bajas, pero seguras.

**LA IDEA ES ROMPER CON EL MITO QUE LAS INVERSIONES FINANCIERAS SIEMPRE GENERAN MEJORES RENDIMIENTOS Y QUE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS SOLO LOGRAN RENTABILIDADES BAJAS, PERO SEGURAS.**

Si bien, es cierto que la inversión inmobiliaria tradicional (lo que los especialistas denominamos pasiva) deja bajos rendimientos, es importante entender que existen formas sofisticadas en donde grandes inversores logran altos rendimientos, superiores a los que se logran con activos financieros y con un nivel de riesgo muy inferior.

Veamos algunas ventajas de la inversión inmobiliaria frente a las financieras y algunos mitos que existen.

### 1. Precio:

En la inversión inmobiliaria se puede comprar debajo del valor de mercado, mientras que en la inversión financiera todos los inversores, desde el que invierte 1 dólar al que invierte 1000 millones, pagan las acciones y bonos al mismo valor cada día. Nadie consigue una acción de Telecom o Apple a menor precio que su cotización en la Bolsa. Pero en ciertas situaciones sí se puede comprar un inmueble a menor valor que en el mercado.

### 2. Correlatividad:

Las inversiones inmobiliarias suelen resistir mejor a las fuertes crisis que sufren los mercados mientras que, los activos financieros corrigen generalmente en forma importante, incluyendo fondos y acciones de empresas inmobiliarias.

### 3. Costo transaccional inmobiliario:

El costo transaccional inmobiliario es muy alto, nadie lo duda, pero cuando se invierte en fondos o acciones inmobiliarias ese costo ya lo tienen incorporado en sus operaciones y además, se le suman los costos transaccionales financieros.

### 4. Liquidez:

Sin duda, los activos financieros son más líquidos que los inmobiliarios. Pero si se opera en mercados internacionales como EEUU o España, se puede acceder a préstamos hipotecarios a tasas bajas. En tan solo 45 días, se obtiene liquidez inmediata con financiación sobre los activos en cartera. Esto es ideal cuando uno tiene una necesidad puntual y ha decidido mantener los activos y cuando se busca maximizar el rendimiento.

### 5. Ecuación riesgo vs. retorno:

Operando activos inmobiliarios en mercados adecuados en las fases de recuperación, donde hay gran cantidad de activos en conflicto por debajo del costo de reposición y del valor de mercado, se pueden lograr retornos sin apalancamiento superiores al 15% anual y más del 30% anual con apalancamiento moderado del 60%, con bajo riesgo de pérdida del capital. Para lograr estos retornos en activos financieros se debe estar dispuesto a operar en activos que implican alto riesgo de pérdidas de capital y elevados niveles de apalancamiento.

### 6. Riesgos de pronóstico:

El pronóstico de correcciones y cambios de ciclos en los mercados y activos inmobiliarios son mucho más predecibles que en los activos financieros. Mediante un tablero de control con variables macro y micro del sector, se puede predecir con bastante anticipación cuando las curvas de crecimiento empiezan a desacelerar y en cuánto tiempo puede comenzar un proceso de corrección y un cambio en las fases del ciclo. En cambio, en el sector financiero a pesar de poder vislumbrar cuando el mercado está para corregir, nunca se puede estimar cuándo, en qué medida y cuál será la causa de la corrección.



### 7. Afectación del tipo de cambio:

Generalmente cuando se invierte en el sector financiero y no se tiene cobertura del tipo de cambio, la exposición ante un fuerte cambio en los activos financieros es muy alta. En cambio, si bien a los activos inmobiliarios les afecta también, no tienen la misma correlación.

### 8. Riesgo Mercado:

Cuando el mercado financiero entra en crisis, generalmente afecta a todos los mercados. En cambio, en el inmobiliario el efecto generalmente está localizado en donde se manifiesta la corrección. Un ejemplo de esto es el mercado inmobiliario Argentino que en la crisis del 2008 no se vio mermado.

### 9. Pronóstico en los rendimientos proyectados:

Generalmente las proyecciones de los rendimientos de los activos inmobiliarios suelen ser más ciertas que la de los activos financieros de renta variable y con un nivel de riesgo muy bajo y muchas veces con rendimientos superiores.

### 10. Diversificación:

Al igual que la inversión financiera en donde se puede invertir en distintos mercados y sectores industriales, en el sector inmobiliarios pasa lo mismo. También se puede invertir conformando portafolios de distintos tipos y clases de activos en diferentes mercados.

Ahora repasemos un poco las estadísticas. Credit Suisse ha publicado un estudio en donde muestra que desde el año de 1900 a 2016 la renta variable (acciones) tuvo un rendimiento del 5.1% anual, mientras que los bonos soberanos un 1.8% y los Bonos del Tesoro 0.8%, además la inflación anual durante ese periodo fue del 2.9 por ciento.

El estudio también indica que en una mirada de mediano plazo que incluye el período 2000 al 2016, las acciones (renta variable) tan solo rindieron 1.9% anual frente a un 4.8% anual que rindieron en promedio los bonos soberanos. También sobran los ejemplos de las debacles financieras que se vivieron durante los últimos 100 años y que dejaron en la ruina a muchos inversores, especialmente a los que tomaron deuda para comprar acciones.

Asimismo, otro estudio revela que aquellos inversores que adoptaron una estrategia activa, es decir comprar y vender en los momentos 'más convenientes' durante los últimos 40 años, tampoco pudieron superar el rendimiento generado por el mercado mediante la estrategia pasiva (mantener los activos en cartera).

Mientras que si miramos lo que pasó en el sector inmobiliario, según un estudio revelado de JP Morgan, vemos que se adoptó una estrategia pasiva desde 1900 a 2012, y la apreciación promedio anual fue de tan solo 3.1% frente al 3% anual de inflación.



**CREDIT SUISSE HA PUBLICADO UN ESTUDIO EN DONDE MUESTRA QUE DESDE EL AÑO 1900 A 2016 LA RENTA VARIABLE (ACCIONES) TUVO UN RENDIMIENTO DEL 5.1% ANUAL, MIENTRAS QUE LOS BONOS SOBERANOS UN 1.8% Y LOS BONOS DEL TESORO 0.8%, ADEMÁS LA INFLACIÓN ANUAL DURANTE ESE PERIODO FUE DEL 2.9 POR CIENTO.**



•••• Mariano Capellino, CEO de INMSA

En cambio con una estrategia activa, es decir aprovechando las fases de recuperación y expansión de los ciclos inmobiliarios en distintos mercados, vemos que tan solo la apreciación supera los dos dígitos. Ejemplos recientes sobran: Argentina de 2003 a 2008 y Estados Unidos de 2009 a 2014. A esto, pueden sumarse los ingresos por alquileres más el descuento al momento de la compra frente al valor de mercado, si se cuenta con ese conocimiento.

Si pensaba que no era tan beneficioso invertir en inmuebles, puede cambiar de opinión. Pero claro, todo esto funciona si el inversor deja de lado al enemigo número uno de las inversiones inmobiliarias: comprar y dejarlos en cartera para siempre. Aunque eso parezca seguro, posiblemente no sea un negocio. Sólo lo es cuando se hace una gestión activa. De esa forma, los grandes inversores logran altos rendimientos, superiores a los que se hacen con activos financieros y con un nivel de riesgo muy inferior. Ése es finalmente el negocio. [●]

\*Nota del editor: Las opiniones aquí expresadas son responsabilidad del autor y no necesariamente reflejan la posición de Inmobiliare.