

Invertir en Activos Inmobiliarios en USA: en qué fijarse



Por: *Juan Pablo Hernandez*
Socio HMC Capital

PULSOTRADER

En los últimos años hemos sido testigos de un significativo aumento en el interés por invertir en activos inmobiliarios en Estados Unidos. ¿Las razones? Parecen ser un poco obvias: sin duda, es una de las economías más consolidadas y líquidas para la inversión en este tipo de activos.

Sin embargo, es necesario tener los conocimientos para hacer una correcta selección de la inversión, sobre todo, al entrar a un país tan grande y diverso como Estados Unidos. Esto toma especial importancia cuando tenemos en cuenta que una buena elección, que considere la percepción de riesgo retorno a asociado a los activos, sumado al escenario de tasas y crecimiento esperado en algunos submercados, podríamos esperar y/o exigirles retornos aproximados de entre 11-15% en dólares, lo que comparado a otros tipos de activos se hacen bastantes atractivos si lo ajustamos por riesgo.

Entonces, la primera pregunta que cualquier inversionista debe contestar antes de concretar una inversión inmobiliaria fuera del país es ¿cuál es el fin principal de esta inversión? Lo anterior puede sonar muy obvio, pero la respuesta tiene una relación directa con el apetito por riesgo que esperan tomar y las necesidades de liquidez que se espera genere el activo.

Esta perspectiva nos permite simplificar las estrategias en tres categorías: Core, Value Add o Core+. La primera está relacionada con inversiones que tienen como objetivo la preservación de patrimonio, y un perfil de flujos estable. Luego, saltamos a los activos tipo Value Add, cuyo objetivo está relacionado con un mayor perfil de retorno esperado, y por lo tanto, está asociado a un mayor riesgo y flujos menos recurrentes, debido a la curva Jota típica en este tipo de estrategias. Finalmente, tenemos la estrategia Core+, que se podría entender como el punto intermedio entre las dos estrategias anteriores.

Una vez definida la estrategia, se debe determinar el tipo de activo en el cual invertiremos, considerando el riesgo implícito por industria. El mercado inmobiliario típicamente clasifica desde lo más riesgoso como la inversión en hoteles, hasta lo menos riesgoso o defensivo como lo es la renta residencial.

Desde la perspectiva de exposición geográfica, una de las grandes virtudes de Estados Unidos es el tamaño de su mercado interno. Algunos de los mercados que hemos observado que han tenido un crecimiento importante en el último tiempo, y que siguen con buenas perspectivas a futuro dada una

base diversificada de sus economías internas, son ciudades como Atlanta, Denver, Dallas, Phoenix, Raleigh, o Charlotte.

Eso sí, no es tan simple como invertir en una ciudad en particular, sino que definir los submercados y barrios es parte esencial al momento de tomar la decisión de inversión, por lo que errar en algunas cuerdas de ubicación puede hacer la diferencia de manera significativa en el retorno final. Por esto la presencia de socios locales se hace mandatorio para inversionistas internacionales, e incluso para inversionistas estadounidenses de otros estados, para lograr entender los drivers económicos y las dinámicas sociales internas de cada ciudad.

En este contexto, la selección de socios locales se hace tan importante como el mismo activo en el cual podríamos invertir, por lo que debemos ser muy cuidadosos en seleccionar aquellos operadores que tengan experiencia probada en los mercados y segmento que se espera invertir. Adicionalmente, siempre es deseable un cierto nivel mínimo de tamaño que permita capturar economías de escala en las operaciones, buenos gobiernos corporativos y por supuesto una estructura de alineamiento de incentivos con los inversionistas que controle potenciales conflictos de interés.

Así, nuestra visión es que dada la situación actual de los mercados, y la evolución de las valorizaciones implícitas que venimos observando en los últimos años en los distintos tipos de activos inmobiliarios, un buen tipo de activo para tener exposición es la Renta Residencial en mercados secundarios de Estados Unidos, cuya demanda interna se encuentre en expansión, en estrategias Core+ y Value Add, donde exista un racional de valor de largo plazo de los activos.

Finalmente, la forma de invertir y tener exposición a este tipo de activos se está haciendo cada vez más simple para el inversionista local, con la aparición de diversos fondos que están permitiendo el acceso a distintos negocios. En este sentido, los Fondos Públicos tienen una ventaja relevante porque permite simplificar de manera significativa el requerimiento de información, y los inversionistas pueden custodiar sus posiciones con sus corredoras de bolsa.

Lo importante es siempre tener en cuenta el nivel de riesgo que se está dispuesto a tomar, perfil de flujos que esperamos obtener, y estar con socios que tengan presencia local que permita disminuir el riesgo de nuestra inversión.