

¿Qué es un fondo inmobiliario?

A menos que esté soñando con convertirse en propietario o intentando cambiar casas, los fondos inmobiliarios pueden ser justo la inversión que ha estado buscando.

Hay una serie de razones por las que las participaciones inmobiliarias son adiciones atractivas a una cartera. Si está interesado en aventurarse en fondos inmobiliarios, esto es lo que necesita saber.

Fondos Inmobiliarios

Para entender qué es un fondo inmobiliario, primero hay que saber cómo funciona un fondo mutuo. En pocas palabras, un fondo mutuo es una colección única de varias inversiones diferentes. Por ejemplo, un fondo puede poseer una combinación de acciones y bonos, o realizar un seguimiento de las acciones en un índice particular, como por ejemplo el Dow Jones.

Un fondo de bienes raíces funciona de manera similar, excepto que solo invierte en bienes raíces (ya sea directa o indirectamente). Un fondo inmobiliario puede poseer propiedades comerciales individuales, por ejemplo, o invertir en una colección de propiedades (piense en centros comerciales y hoteles). Un fondo inmobiliario también puede invertir en sociedades de inversión inmobiliaria o REIT.

Los [fondos de inversion inmobiliaria](#) pueden ser abiertos o cerrados. Un fondo abierto le permite ingresar o salir del fondo mientras permanezca activo. Un fondo cerrado normalmente tiene un punto de entrada y un punto de salida; usted tiene que invertir dentro de una cierta ventana y, una vez invertido, no puede abandonar el fondo hasta que se ejecuta a través de su ciclo de vida natural.

Como cualquier otro fondo mutuo, los fondos inmobiliarios se pueden gestionar de forma pasiva o activa. Las estrategias de inversión pasiva normalmente intentan imitar el rendimiento de un índice subyacente.

Con una estrategia de inversión administrada activamente, el administrador del fondo supervisa la compra y venta de los activos

subyacentes dentro del fondo. En lugar de intentar igualar el rendimiento de un índice subyacente, los fondos gestionados activamente intentan superarlo.



Fondos inmobiliarios frente a REIT: ¿cuál es la diferencia?

Sí, los fondos inmobiliarios y los REIT invierten en bienes raíces. Pero no, no son lo mismo.

Como se explicó anteriormente, un fondo de bienes raíces funciona como cualquier otro fondo mutuo, en el sentido de que está reuniendo su dinero con otros inversores y compartiendo los rendimientos del fondo. Puede invertir en un fondo de bienes raíces a través de una agencia de corretaje en línea, pagando una proporción fija de gastos para poseer el fondo cada año. Un REIT es diferente: es una corporación que invierte directamente en bienes raíces que generan ingresos y se negocia como una acción. Estos fideicomisos pueden adoptar un enfoque amplio o restringido de sus participaciones.

La forma en que se entregan los rendimientos a los inversores también difiere. Con un fondo mutuo, los inversores pueden obtener ganancias de las fluctuaciones de precios, suponiendo que compren el REIT a un precio y lo vendan a un precio más alto. Algunos fondos inmobiliarios también pueden pagar dividendos a los inversores periódicamente.

¿Deberías invertir en fondos inmobiliarios?

Las inversiones inmobiliarias en general se consideran adiciones sólidas a cualquier cartera. Pero los fondos inmobiliarios ofrecen

específicamente varias ventajas únicas. Estas son algunas de las principales razones para considerar los fondos inmobiliarios en lugar de los REIT o la propiedad directa de la propiedad de alquiler.

Diversificación: las acciones y los bonos pueden ser las opciones obvias para una cartera, pero los bienes raíces agregan una nueva dimensión de diversificación. Debido a que los bienes raíces tienen una baja correlación con las acciones en general, le permiten equilibrar el riesgo.

Cobertura de volatilidad: cuando el mercado de valores se vuelve volátil, los fondos inmobiliarios pueden actuar como un estabilizador en su cartera. Dado que el rendimiento y los rendimientos inmobiliarios no están necesariamente dictados por la dirección en que se mueven los precios de las acciones, los fondos inmobiliarios pueden seguir funcionando bien incluso cuando las acciones flaquean.

Cobertura contra la inflación: la inflación y el aumento de los precios de los bienes de consumo pueden ser problemáticos para los inversores, ya que los precios de las acciones pueden caer. Pero si la demanda de bienes raíces sigue siendo alta durante los períodos inflacionarios, y los consumidores no están en condiciones de comprar, los inversionistas de bienes raíces pueden beneficiarse del aumento de las rentas.

Gestión profesional: ya sea que un fondo de bienes raíces se administre de forma activa o pasiva, hay un administrador de fondos detrás de escena que dirige la estrategia de inversión para usted.

Sin deberes de propietario: ser dueño de una propiedad de alquiler puede ser un dolor de cabeza si tiene que perseguir el alquiler, sin mencionar que tiene que mantenerse al día con el mantenimiento requerido. Poseer un fondo de bienes raíces, por otro lado, viene sin ninguno de esos factores estresantes.

Bajos costos: tu principal costo de inversión en un fondo de bienes raíces es su relación de gastos. Algunos de los principales fondos inmobiliarios tienen índices de gastos bajos, lo que le permite conservar una mayor parte de sus rendimientos.

Rendimiento: los fondos inmobiliarios brindan rendimientos estables a los inversores que pueden igualar o incluso superar lo que obtendría con otras inversiones inmobiliarias o fondos mutuos.

Si bien hay muchas razones para considerar los fondos de bienes raíces, recuerde que aún existe cierto riesgo.

El sector inmobiliario, aunque históricamente ha tenido un desempeño sólido, experimenta ocasionalmente una mala racha, y como con todas las inversiones, la diversidad es clave para equilibrar los riesgos potenciales: piense en los fondos inmobiliarios como solo una porción del pastel, no como el pastel completo en sí.