



# Vuélvete un experto en inversiones en Real Estate Residencial

*Ciudad de México, 6 de noviembre de 2023.*- Tomar una decisión con respecto a una inversión es una situación en la que la mayoría de las personas en México se encuentran poco preparadas. Las opciones disponibles se sienten como un laberinto, cada una con sus propios riesgos y recompensas. Sin importar qué clase de activo esté en cuestión, invertir es un paso significativo donde se deben tener consideraciones cuidadosas.

Y es que puede llegar a ser aterrador hacer una inversión sin el *expertise* necesario en un producto, modelo de negocio o industria en particular. Existen pros y contras de invertir en bienes inmuebles residenciales, y pese a los retos relevantes que presentan, es una decisión inteligente incluirlos en tu portafolio de inversiones, ya que pueden impulsar tu futuro financiero.

Entre las principales ventajas que tiene el invertir en Real Estate residencial, el Chief Financial Officer de la plataforma [DD360](#), José Carlos de las Fuentes, resalta 3 puntos relevantes:

## **1. Dos fuentes tangibles de ingresos.**

Al adquirir una propiedad se obtienen potencialmente dos fuentes de ingresos: las rentas y la plusvalía. Las rentas, le pueden dar seguridad a un inversionista a través de flujos periódicos constantes que dan estabilidad y paz mental a quien los goza. El retorno de esta fuente de ingresos estará determinado por la calidad de la administración de la propiedad, el precio de la adquisición inicial y la demanda de las rentas.

La plusvalía puede llevar a obtener retornos sustanciales conforme un mercado maduro, incrementando de esta manera el patrimonio del inversionista. Históricamente en México, el valor de las propiedades residenciales ha incrementado considerablemente. En los últimos 10 años, la plusvalía en la Ciudad de México ha sido de 137%, de acuerdo con el equipo de Data Science de [monopolio.com.mx](#).

## **2. Mitigación de Riesgo.**

Un activo residencial ayuda a su dueño a tener protección contra riesgos a través de la diversificación y el valor inherente de un activo real. Diversificar inversiones es la pieza clave de tener un portafolio sano.

En México las oportunidades de inversión abarcan desde el mercado de valores hasta emprendimientos pequeños. A diferencia de estos, el Real Estate Residencial ofrece un activo para el cual existe una necesidad por vivienda constante que lo hace resiliente hacia volatilidades que afectan a otro tipo de inversiones.



Frente a otras inversiones, los departamentos y casas son activos reales que mantienen su valor inclusive en ambientes económicos adversos. Esta característica ofrece a su dueño una capa adicional de seguridad al ser propietario de algo concreto.

### **3. Ventajas Fiscales.**

Los bienes inmuebles ofrecen algunos beneficios fiscales como deducciones parciales de intereses hipotecarios pagados y de ingresos obtenidos por rentas. Estos incentivos pueden bajar de manera dramática tu ingreso gravable y mejorar tu posición financiera.

Al comprar una propiedad residencial, donde el crédito hipotecario utilizado sea menor a 750 mil UDIS (~5.8mm de pesos), y sujeto a algunos requisitos adicionales, la *Ley del Impuesto sobre la Renta* te da la facultad de deducir los intereses reales pagados durante el año. Muchas veces el público general no aprovecha este tipo de ventajas por desconocimiento, por lo que es importante informarse y asesorarse con un experto fiscal.

Adicionalmente, previo a poner una propiedad en renta, debes revisar bajo qué régimen te es conveniente tributar. De acuerdo con la *Ley del Impuesto sobre la Renta*, puedes hacer uso de regímenes como el *Simplificado de Confianza* y el de *Arrendamiento*, en caso de que apliquen, para obtener tasas menores preferenciales para tu cálculo de impuestos. Estos ahorros fiscales podrían, año con año, impactar de manera significativa tus utilidades.

Como en cualquier otra inversión, no todo es positivo, también hay que revisar abiertamente las dificultades y los riesgos de una inversión en Real Estate Residencial y cómo lidiar con ellas:

- **Capital Inicial considerable.** Adquirir una propiedad usualmente requiere de un monto de capital importante que pudiera ser difícil de obtener para potenciales inversionistas. Esta dificultad se puede superar apoyándose en estrategias de financiamiento que permitan lograr la adquisición. Ejemplo de ello, son las plataformas *proptech* que otorgan créditos hipotecarios para apoyar a las personas a que logren aumentar su patrimonio.
- **Retos al Administrar una Propiedad.** Ser propietario y administrador puede ser una actividad difícil y trae consigo muchas responsabilidades. El proceso de listar una propiedad, evaluar potenciales inquilinos, cerrar un contrato y darle seguimiento constante a la propiedad puede ser agotador. Existen dos potenciales maneras de hacerle frente a este problema: a base de prueba y error personal o se puede contratar a un tercero – un profesional– que te ayude con estas responsabilidades.
- **Liquidez.** Una propiedad es una inversión que por su naturaleza es menos líquida que tener tu dinero en bonos o simplemente en efectivo. Cuando inviertes en un bien inmueble, sin importar su tipo, debes considerar que ese dinero estará



amarrado a esa inversión y que puede llegar a ser un proceso largo el acceder ese capital de nuevo. Vender una propiedad en un mercado lento impacta directamente tanto el precio en el que lo vas a poder vender, así como también la velocidad a la que puedas convertir ese activo en efectivo de nuevo.

Conforme evaluamos la balanza de posibilidades que trae consigo el participar en la gran industria del Real Estate Residencial, se revela qué tan atractivo es. El potencial de generar flujos constantes, construir patrimonio a largo plazo y ser dueño de un activo tangible es innegable. Sin embargo, navegar esta clase de activo requiere planeación estratégica, educación constante y la voluntad de invertir un monto importante.

Hoy en día, es posible apoyarse en la tecnología para tomar mejores decisiones en el proceso de invertir. Con plataformas *online* de financiamiento y gestión de proyectos residenciales esta labor se hace más fácil, ya que permiten hacer avalúos en minutos, conocer el Cap Rate de una propiedad y la plusvalía de la zona, para así encontrar grandes oportunidades y hacer evaluaciones sobre en dónde conviene invertir.

La esencia de cualquier inversión exitosa toma en cuenta los riesgos calculados y las decisiones informadas. Entrar en este mercado con escaso conocimiento y optimismo puede no dar fruto, por eso estudiarlo, diferenciar buenas oportunidades y acompañarse de profesionales, te dará la confianza necesaria para esa travesía. Ahora sí, armados de conocimiento y con la guía adecuada podemos perseguir nuestros sueños inmobiliarios.