

Por qué la inversión inmobiliaria tiene sentido?

INTRODUCCIÓN

Encienda la televisión o desplácese por Facebook, y es probable que vea al menos un anuncio de un grupo o "gurú" que promete enseñarle cómo "hacerse rico rápidamente" a través de la inversión inmobiliaria. La verdad es que gran parte de lo que están vendiendo son tácticas de alto riesgo que no son adecuadas para el inversionista promedio. Sin embargo, existe una manera de generar ingresos estables, predecibles y de bajo riesgo a través de la inversión en bienes raíces. En esta publicación de blog, examinaremos las tácticas probadas y verdaderas que se pueden usar para aumentar sus ingresos, pagar deudas... ¡incluso financiar su jubilación!

¿POR QUÉ INVERTIR EN BIENES RAÍCES?

Uno de los principios básicos de la inversión inmobiliaria radica en este hecho: todo el mundo

necesita un lugar para vivir. Y según la Encuesta de Gastos del Consumidor más reciente de la Oficina de Estadísticas Laborales, la vivienda suele ser el gasto más grande de un estadounidense.¹

Pero hay otras razones por las que los bienes raíces son una gran opción de inversión, y hemos resumido las cinco principales a continuación:

1. Apreciación

La apreciación es el aumento en el valor de su propiedad con el tiempo. La historia ha demostrado que durante un período prolongado de tiempo, el valor de los bienes inmuebles sigue aumentando. Eso no significa que no vayan a ocurrir recesiones. El mercado inmobiliario es cíclico, y los altibajos del mercado son naturales. De hecho, el mercado inmobiliario de EE. UU. sufrió una fuerte caída en 2008 y muchas propiedades tardaron varios años en recuperar su valor. Sin embargo, en la gran mayoría de los mercados, el valor de los bienes inmuebles crece a largo plazo.

El S&P CoreLogic Case-Shiller National Home Price Index, que hace un seguimiento de los precios de

bienes raíces residenciales de EE. UU., publicó sus últimos resultados el 29 de agosto con el titular “El índice nacional de precios de la vivienda vuelve a subir hasta su máximo histórico”.

Fuente: ZeroHedge3

Si bien ninguna inversión está exenta de riesgos, los bienes raíces han demostrado una y otra vez que son una opción sólida para invertir su dinero a largo plazo.

2. Cobertura contra la inflación

La inflación es la tasa a la que aumenta el costo general de los bienes y servicios. A medida que aumenta la inflación, los precios suben. Esto significa que el dinero que tienes en tu cuenta bancaria vale menos porque tu poder adquisitivo ha disminuido.

Afortunadamente, los precios inmobiliarios también suben cuando aumenta la inflación. Eso significa que cualquier dinero que haya invertido en bienes

raíces aumentará (o, a menudo, superará) la tasa de inflación. Por lo tanto, los bienes raíces son un lugar inteligente para poner su dinero para protegerse contra la inflación.

3. Flujo de caja

Uno de los grandes beneficios de invertir en bienes raíces sobre el mercado de valores es su capacidad para proporcionar un flujo de efectivo mensual bastante estable y predecible. Es decir, si elige alquilar su propiedad de inversión a un inquilino, puede esperar recibir un pago de alquiler cada mes. Si ha invertido sabiamente, el pago del alquiler debe cubrir la obligación de deuda que pueda tener sobre la propiedad (es decir, la hipoteca), así como las reparaciones y el mantenimiento que sean necesarios. Idealmente, el ingreso mensual de alquiler sería lo suficientemente grande como para dejarle un poco de dinero extra cada mes también. Podría usar ese dinero extra para pagar la hipoteca más rápido, cubrir sus propios gastos domésticos o ahorrar para otra propiedad de inversión.

Incluso si solo recibe suficiente alquiler para cubrir sus gastos, la compra de una propiedad de alquiler se pagará sola con el tiempo. A medida que pague la hipoteca todos los meses con los ingresos de su alquiler, su capital seguirá aumentando, hasta que sea dueño de la propiedad libre y limpia... dejándole con un flujo de efectivo residual en los años venideros.

Como propietario, también se beneficiará de la apreciación de la propiedad cuando llegue el momento de vender. Esta puede ser una excelente manera de ahorrar para la jubilación o incluso financiar la educación universitaria de un hijo. Compre una propiedad cuando el niño es pequeño y, con un poco de disciplina, puede pagarla para cuando esté listo para ir a la universidad. Puede venderlo por una suma global o utilizar los ingresos mensuales para pagar la matrícula y los gastos.

4. Apalancamiento

Una de las características únicas que distingue a los bienes raíces de otras clases de activos es la capacidad de aprovechar su inversión. El

apalancamiento es el uso de capital prestado para aumentar el rendimiento potencial de una inversión.

Por ejemplo, si compra una propiedad de inversión por \$ 100,000, puede hacer un pago inicial del 10% (\$ 10,000) y pedir prestados los \$ 90,000 restantes en forma de hipoteca.

A pesar de que solo ha invertido \$ 10,000 en este momento, tiene la capacidad de obtener una ganancia sobre la inversión total de \$ 100,000. Por lo tanto, si la propiedad se revaloriza a \$120 000, un aumento del 20 % sobre el precio de compra, solo tiene que devolverle al banco los \$90 000 originales (más intereses)... y se queda con la ganancia de \$20 000.

Eso significa que ganó \$ 20,000 de una inversión de \$ 10,000, esencialmente duplicando su dinero, ¡aunque el mercado solo subió un 20%! Ese es el poder del apalancamiento.

5. Ventajas fiscales

Una de las principales razones para invertir en bienes raíces es el beneficio fiscal. Hay muchas formas en que una inversión inmobiliaria puede ahorrarle dinero cada año en impuestos:

Depreciación

Cuando registra sus ingresos de una propiedad de alquiler en su declaración de impuestos anual, puede deducir cualquier gasto asociado con la inversión. Esto incluye los intereses pagados por la hipoteca, el mantenimiento, las reparaciones y las mejoras, pero también incluye algo llamado depreciación.

La depreciación es la pérdida teórica que sufre su propiedad cada año debido al envejecimiento. Si bien es cierto que a medida que una casa envejece, necesitará reparaciones estructurales y los sistemas eventualmente deberán ser reemplazados, también hemos aprendido en esta publicación que el valor de los bienes raíces se aprecia con el tiempo. Por lo tanto, llegar a reclamar una "pérdida" en su inversión que en realidad está ganando valor hace

que los bienes raíces sean una opción de inversión atractiva.

Venta de casas en serie

Incluso si no está interesado en ser propietario de una propiedad de alquiler, otros tipos de inversiones inmobiliarias también ofrecen ventajas fiscales. En general, cuando posee una propiedad de inversión, paga un impuesto sobre las ganancias de capital sobre las ganancias que obtiene cuando vende la propiedad.

Sin embargo, cuando vende su residencia principal, está exento de pagar impuestos sobre ganancias de capital (hasta \$250,000 para solteros y \$500,000 para parejas). El Servicio de Impuestos Internos (IRS) solo requiere que viva en la casa durante dos de los cinco años anteriores. Eso significa que puede comprar una propiedad de inversión, vivir en ella mientras la remodela y luego venderla para obtener una ganancia libre de impuestos dos años después. Esta puede ser una excelente manera de comenzar a invertir en bienes raíces.

Sección 1031 Intercambios

Además de sacar provecho de su residencia personal libre de impuestos, es posible vender una propiedad de inversión libre de impuestos si lo hace a través de un intercambio 1031. Si está estructurado correctamente, el Código Tributario del IRS le permite a un inversionista vender una propiedad y reinvertir las ganancias en una nueva propiedad mientras difiere todos los impuestos sobre las ganancias de capital.

Cuenta de jubilación con impuestos diferidos

Es un error común pensar que solo puede comprar instrumentos financieros (es decir, acciones, bonos, fondos mutuos, etc.) a través de una cuenta de jubilación individual (IRA) o 401 (k). En realidad, el IRS permite que las personas inviertan fondos de jubilación en bienes raíces y también en otros tipos de inversiones alternativas. Al comprar su propiedad de inversión a través de una IRA, puede aprovechar todos los ahorros fiscales que ofrecen estas cuentas.

Asegúrese de consultar a un profesional de impuestos con respecto a todos los asuntos fiscales

relacionados con sus inversiones inmobiliarias. Si se estructura correctamente, las ganancias que obtiene de sus inversiones inmobiliarias pueden protegerse en gran medida de la obligación tributaria. Solo otra razón más para elegir los bienes raíces como su vehículo de inversión preferido.

TIPOS DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

Si bien existen numerosas formas de invertir en bienes raíces, nos centraremos en tres formas principales en que los inversores promedio ganan dinero a través de bienes raíces. Ya mencionamos varios de estos en la sección anterior.

1. Remodelar y revender

HGTV tiene innumerables programas de "realidad" que presentan a los flippers inmobiliarios que hacen que esta estrategia de inversión parezca fácil. Comúnmente conocido como "Fix and Flip", los inversores compran una propiedad con la intención de remodelarla en un corto período de tiempo, con

la esperanza de venderla rápidamente para obtener una ganancia.

Esta es una táctica de mayor riesgo, y para la cual muchos de los "gurús" inmobiliarios de los que hablamos anteriormente afirman tener la fórmula mágica. Prometen grandes ganancias en un corto período de tiempo. Pero los inversores deben comprender los riesgos involucrados y estar preparados financieramente para cubrir los gastos adicionales que puedan surgir.

Afortunadamente, un agente de bienes raíces con experiencia puede ayudarlo a identificar propiedades que pueden ser buenas candidatas para este tipo de estrategia de inversión... y ayudarlo a evitar algunos de los escollos que podrían descarrilar sus planes.

2. Alquiler Tradicional

Una de las opciones más conservadoras para invertir en bienes raíces es comprar una propiedad de alquiler. El atractivo de una propiedad de alquiler es que puede generar un flujo de efectivo

para cubrir los gastos, mientras aprovecha la apreciación del valor a largo plazo de la propiedad y los beneficios fiscales de invertir en bienes raíces. Es una situación en la que todos ganan y una excelente forma de comenzar para los inversores primerizos.

Y según la Oficina de Estadísticas Laborales de EE. UU., los alquileres de las residencias principales aumentaron un 21,9 % entre 2007 y 2015 a medida que la demanda de unidades de alquiler sigue creciendo.¹

3. Alquiler a corto plazo

Con el enorme movimiento hacia una “economía colaborativa”, las plataformas que facilitan los alquileres a corto plazo, como Airbnb y HomeAway, están en auge. Su popularidad ha estimulado una tendencia creciente hacia las casas de vacaciones de doble propósito, que los propietarios usan parte del año y alquilan el resto del tiempo. También hay un número creciente de inversores que compran viviendas unifamiliares con el único propósito de arrendarlas en estos sitios.



Los alquileres a corto plazo ofrecen varios beneficios sobre los alquileres tradicionales, que muchos inversores encuentran atractivos, incluida la flexibilidad y mayores márgenes de beneficio. Sin embargo, las propiedades más rentables están ubicadas estratégicamente cerca de destinos turísticos populares. Necesitará un profesional inmobiliario con experiencia que lo ayude a identificar la propiedad adecuada si desea tener éxito en este mercado altamente competitivo.

¿LA INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES SUENA DEMASIADO BUENO PARA SER VERDAD?

Todos hemos escuchado historias, o tal vez incluso conocemos a alguien, que se hizo rico con una compra de bienes raíces en el momento oportuno. Sin embargo, al igual que cualquier estrategia de inversión, un alto potencial de ganancias a menudo va de la mano con un aumento del riesgo. Aún así, existe evidencia sustancial de que una inversión

inmobiliaria bien ejecutada puede ser una de las mejores opciones para su dinero.

Comprar una casa para remodelar y revender puede ser muy rentable, siempre que cuente con un equipo de confianza para completar la remodelación rápidamente y dentro del presupuesto... y los medios financieros para mantener la propiedad durante unos meses más si se producen retrasos.

O, si compra una casa por apreciación y flujo de efectivo, puede atravesar los altibajos del mercado sin estrés porque sabe que el valor de su propiedad aumentará con el tiempo y sus gastos están cubiertos por sus ingresos de alquiler.

En cualquier escenario, asegúrese de estar trabajando con un agente de bienes raíces que tenga conocimiento del mercado de inversiones y pueda guiarlo a través del proceso. Si bien ninguna inversión está exenta de riesgos, una inversión en bienes raíces conservadora y bien planificada puede

complementar sus ingresos y prepararlo para una futura seguridad financiera.

Si está considerando una inversión en bienes raíces, contáctenos para programar una consulta gratuita. Tenemos experiencia trabajando con todo tipo de inversionistas y podemos ayudarlo a determinar la mejor estrategia para alcanzar sus objetivos de inversión.