



## DIARIO FINANCIERO

Inicio > Mercados > Fondos de Inversión

Fondos de Inversión

## Altos precios de renta y eventual compraventa de activos: el panorama de los fondos inmobiliarios que invierten en EEUU

Los fondos de inversión están frente a un escenario poco habitual en el mercado estadounidense, donde las tasas hipotecarias se encuentran en máximos de dos décadas.

Por: Benjamín Pescio | Publicado: Viernes 1 de septiembre de 2023 a las 11:02 hrs.





Los fondos locales que invierten en el mercado inmobiliario de Estados Unidos enfrentan un escenario de tasas de interés no visto hace dos décadas, un clima que ha afectado al dinamismo del sector, a la vez que mejora la perspectiva de los ingresos por cobros de renta y podría generar transacciones de activos a descuento.

El auge de los costos de endeudamiento ha deprimido tanto a la oferta como a la demanda dentro del país norteamericano. Según la Asociación de Banqueros Hipotecarios de EEUU., **las solicitudes de hipotecas están en sus niveles más bajos desde 1997, mientras que las tasas hipotecarias han subido a máximos desde el año 2000.**

De todas formas, los analistas recalcan que el sector inmobiliario es muy variado y Estados Unidos un país de gran tamaño, y que la coyuntura jugará roles diferentes dependiendo de cómo se genera el ingreso.

**"Llama la atención cómo se sostiene la actividad en los edificios *multifamily*, que son para renta de personas, y han estado bien.** El hecho de que las tasas estén altas hace que la gente no pueda comprar y tenga que arrendar, y van a arrendar hasta que las tasas bajen", explicó el gerente de inversiones de Quest Capital, Arturo Gana.

Esto va en contraste con el negocio de las oficinas, que ha estado "muy golpeado" debido a que ha aumentado la vacancia y se ha cuestionado el valor de largo plazo de las oficinas, comentó el ejecutivo.

"Las mayores tasas de interés hacen que disminuya la creación de proyectos y la adquisición de los mismos, limitando la oferta, lo que a una demanda constante o expansiva impulsa los precios de arriendo hacia arriba. **Los fondos de renta debiesen tener alzas en los próximos semestres**", anticipó el socio de Póliza Gestión Inmobiliaria, Sebastián Hudson.

### Ojo a las "situaciones especiales"

"Las alzas de tasas han hecho que los inversionistas opten por invertir en otros activos que históricamente se veían con bajas tasas de retorno, pero que hoy tienen tasas más altas, como instrumentos de renta fija", observó el gerente general de real estate en BDO, José Carter Leiva.



En esta línea, los fondos de categoría *distressed & special situations* se perfilan como potenciales beneficiarios de las transacciones, a medida que surjan oportunidades de comprar activos que se han depreciado fuertemente a causa de la coyuntura, bajo la premisa de que esta sería temporal.

**"Debiese haber varios activos que están apalancados o proyectos que estaban evaluados con un escenario distinto, y que estaban saliendo a la venta en los últimos dos años y por lo tanto están muy golpeados.** Son fondos de personas que podrían estar dispuestas a salir a pérdida, y que podrían mostrar algunas transacciones a descuento, que debiesen ser aprovechadas por algunos de los fondos de inversión", apuntó el senior executive director en Global Advisors, Julio Israel.

Con más cautela, Gana puso de relieve que los altos costos actuales de financiamiento hacen más difícil aprovechar estas ventas, y estimó que en general los potenciales vendedores "van a hacer todo lo posible por aguantar", pero que de todas formas habrá quienes se vean forzados a salir a vender sus activos.

Mirando hacia el futuro, Israel estimó que "eventualmente, la situación de EEUU va a cambiar, y ese cambio de situación debiese dejar las tasas altas, pero con una economía boyante", algo que se beneficiaría por la eventual repatriación de algunas de las empresas que estaban en el exterior.

Estados Unidos

inversiones

Inmobiliario

activos