



SECTOR INMOBILIARIO

Solidez de propiedades relacionadas con usos médicos y de la salud

por Alex D. Zylberglait *

A pesar de todas las malas noticias en los últimos tiempos sobre los mercados comerciales inmobiliarios, se puede destacar el comportamiento robusto de propiedades de oficina relacionadas con el uso médico o del sistema de salud. En primer lugar, este sector ha demostrado menos vulnerabilidad a la recesión económica por ser una industria no afectada por gastos opcionales por parte del consumidor (o por lo menos en su gran mayoría con excepción de procedimientos opcionales como cirugías estéticas, etc.). En segundo lugar, las tendencias demográficas apoyan el crecimiento de estas indus-

trias tomando en cuenta específicamente el alza de personas del grupo denominados como "baby boomers" que en los próximos años entrarán en etapa de necesitar aun más los servicios médicos. A su vez, los avances tecnológicos hacen que vivamos más tiempo y consecuentemente tengamos más necesidad de estos servicios.

En un reciente estudio producido por Marcus & Millichap, se menciona que los 'baby boomer' actualmente representan alrededor de 29 por ciento del grupo sin cobertura de seguro médico pero a su vez constituyen casi un tercio de las visitas médicas. Se estima que si las propuestas del gobierno norteamericano de incrementar cobertura de salud para que los

que actualmente no la tienen y pasaran a tenerla, esto aumentaría dramáticamente la demanda por servicios médicos en todos los grupos pero especialmente en este grupo de baby boomers.

A consecuencia de cualquier reforma del sistema de salud en este país, se estima que esto ayudará aun más al sector de propiedades relacionadas con estos usos como fue el caso en el estado de Massachusetts, donde desde que se implementaron cambios a su sistema de salud en el año 2006 y significó un aumento en el número de edificios específicamente, agregando a un rango de 14% del inventario total de este producto. A su misma vez, los niveles de ocupación se han mantenidos bastan-

te altos alrededor del 85% en todo el estado.

Aun con estas buenas noticias, no necesariamente se debe concluir que cualquier inversión en una propiedad relacionada con usos médicos o de salud va a ser indefectiblemente un éxito. Como en todas las inversiones, uno debe estudiar las variantes que van a contribuir a un potencial éxito o a un fracaso. Algunas de esas variantes incluyen si la propiedad se encuentra en un predio de un hospital o está fuera de él, otro aspecto a tener en cuenta es el tipo de inquilinos que ocupan el edificio en cuestión de calidad crediticia e historial, como también si tienen alguna afiliación con algún hospital entre otros. Otras variantes

importantes incluyen si los doctores que firman los contratos de alquiler garantizan personalmente dichas obligaciones y también el término de los alquileres.

Como pueden ver, son varias las consideraciones que un inversionista debe emprender antes de lanzarse a una inversión de este tipo. Aquel que se tome el tiempo y haga su tarea correctamente va a incrementar sus probabilidades de ser exitoso y concretar una inversión sólida con muy buenas perspectivas a largo plazo y con rentabilidad "saludable".

*Associate Vice President Investments of Marcus & Millichap