



ENFOQUE DE INVERSIÓN

Actualización trimestral de la cartera de Bricksave - T3 2025



RESUMEN EJECUTIVO | ACTUALIZACIÓN DE CARTERA
CLEVELAND ESTÁ SUPERANDO LAS EXPECTATIVAS

Resumen ejecutivo: El tercer trimestre de 2025 marcó un momento crucial para el mercado inmobiliario, ya que la Reserva Federal inició su primera bajada de tipos desde 2024, lo que supuso el inicio de lo que se espera que sea un ciclo de flexibilización gradual hasta 2026.

Este cambio de política ha inyectado un sentido de optimismo cauteloso en el panorama general de las inversiones, en particular en el sector inmobiliario, que ha soportado casi tres años de dificultades debido al aumento de los tipos de interés y al descenso del volumen de transacciones. Aunque sigue habiendo incertidumbre en torno al ritmo y la profundidad de los nuevos recortes, el claro cambio de rumbo ha comenzado a estabilizar la confianza y a fomentar un modesto resurgimiento de la actividad comercial.

En Bricksave, nos hemos mantenido centrados en operaciones disciplinadas y una gestión prudente del capital durante todo este periodo de transición. Nuestros esfuerzos se han dirigido a mantener unos niveles de ocupación sólidos, optimizar el cobro de alquileres y ejecutar ventas selectivas allí donde ha vuelto la liquidez del mercado. El entorno operativo sigue exigiendo precisión y adaptabilidad, cualidades que se han visto muy mejoradas gracias a nuestro software de búsqueda de inmuebles basado en inteligencia artificial. Esta tecnología patentada nos permite identificar oportunidades con una granularidad extraordinaria, no solo en todos los mercados, sino hasta el nivel de código postal y calle. Al combinar datos sobre el rendimiento de los alquileres, las características de las propiedades y las tendencias de la demanda local, nuestra tecnología nos permite tomar decisiones de inversión más informadas y escalables. Esta ventaja se ha traducido en una mayor rentabilidad de los alquileres de los activos recién adquiridos y en un enfoque más eficiente y basado en datos tanto para las adquisiciones como para las salidas.

A pesar de los retos que siguen existiendo en algunas partes del mercado, nuestra convicción en los fundamentos a largo plazo de los alquileres unifamiliares (SFR) y las viviendas para trabajadores en Estados Unidos sigue siendo firme. Creemos que el próximo año presentará oportunidades atractivas para los operadores disciplinados, en particular aquellos que puedan aprovechar la búsqueda basada en datos y la gestión proactiva de activos para navegar por lo que sigue siendo una recuperación fragmentada.

Contexto del mercado (T3)

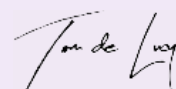
El panorama macroeconómico del tercer trimestre se caracterizó por un cambio sutil pero significativo en el impulso. Tras meses de especulaciones, la Reserva Federal redujo su tipo de interés de referencia en 25 puntos básicos en septiembre, la primera medida de este tipo desde 2024.

Esta decisión se tomó en un contexto de debilitamiento de los datos laborales y moderación de la inflación, lo que reforzó las expectativas de que la política monetaria seguirá relajándose hasta 2026. Aunque los diferenciales de los préstamos siguen siendo elevados y los criterios de concesión de créditos son estrictos, la tendencia general es claramente favorable para el sector inmobiliario, ya que se espera que los costes de financiación disminuyan gradualmente en los próximos 12-18 meses.

En los propios mercados inmobiliarios, el panorama sigue siendo mixto, pero se está estabilizando. Las presiones sobre la oferta están empezando a moderarse tras la ola récord de finalizaciones de viviendas multifamiliares y unifamiliares observada a lo largo de 2024. Los niveles de absorción siguen siendo saludables en general, aunque el crecimiento de los alquileres se ha enfriado con respecto a los máximos de años anteriores. Las concesiones persisten en determinados submercados, especialmente en aquellos en los que la nueva oferta sigue siendo abundante, pero la actividad de arrendamiento en las carteras estabilizadas está demostrando su resistencia. Es importante destacar que la dinámica de los precios muestra los primeros signos de normalización. Los vendedores están ajustando ahora sus expectativas para reflejar el nuevo entorno de tipos, mientras que los compradores, animados por una mayor claridad en las políticas, están volviendo al mercado de forma selectiva. Como resultado, la determinación de precios ha mejorado y las tasas de capitalización, aunque siguen estando por encima de sus mínimos de 2021-22, han dejado de ampliarse en gran medida.

Para Bricksave, estos acontecimientos suponen tanto retos como oportunidades. El entorno a corto plazo sigue premiando la excelencia operativa por encima de la ingeniería financiera. Nuestro objetivo sigue siendo capturar el alfa operativo —impulsando una mayor velocidad de arrendamiento, tasas de renovación más altas y rotaciones eficientes— mientras utilizamos nuestra plataforma de abastecimiento impulsada por IA para identificar los activos que ofrecen la mejor dinámica de alquiler en relación con el valor. A medida que la liquidez vuelve lentamente, también estamos posicionados para buscar salidas programáticas en mercados donde la demanda de los compradores está resurgiendo, utilizando estos ingresos para reinvertir de forma selectiva en calles y submercados más fuertes.

Tom de Lucy
Bricksave CEO



ACTUALIZACIÓN DE LA CARTERA DE EE.UU.



CHICAGO

178

Propiedades bajo gestión

\$1.561

Renta mensual promedio

31

Propiedades vendidas

75%

Tasa de ocupación

\$127.036

Inversión promedio por propiedad

7,73%

Retorno promedio en los últimos 3 meses



DETROIT

49

Propiedades bajo gestión

\$903

Renta mensual promedio

41

Propiedades vendidas

83%

Tasa de ocupación

\$77.846

Inversión promedio por propiedad

7,81%

Retorno promedio en los últimos 3 meses



CLEVELAND

4

Propiedades bajo gestión

\$1.925

Renta mensual promedio

4

Unidades bajo gestión

60%

Tasa de ocupación

\$245.250

Inversión promedio por propiedad

5,92%

Retorno promedio en los últimos 3 meses



NUEVA YORK

1

Propiedades bajo gestión

\$20.680

Renta mensual promedio

6

Unidades bajo gestión

100%

Tasa de ocupación

\$3.650.000

Inversión promedio por propiedad

4,49%

Retorno promedio en los últimos 3 meses

Inversiones inmobiliarias y propiedades de crowdfunding con **rendimiento anual medio** estimado hasta el **10,93%**

[Ve la última oportunidad](#)

ACTUALIZACIÓN DE LA CARTERA DE EE.UU.



FILADELFIA

4

Propiedades bajo gestión

\$1.585

Renta mensual promedio

4

Unidades bajo gestión

100%

Tasa de ocupación

\$200.025

Inversión promedio por propiedad

6,68%

Retorno promedio en los últimos 3 meses



SAN ANTONIO

2

Propiedades bajo gestión

\$1.945

Renta mensual promedio

2

Unidades bajo gestión

83%

Tasa de ocupación

\$272.200

Inversión promedio por propiedad

4,77%

Retorno promedio en los últimos 3 meses

ARTÍCULO DESTACADO

Cleveland está superando las expectativas: he aquí por qué debe formar parte de su cartera

Cleveland combina una revalorización sostenible de los precios con una fuerte demanda de alquileres y unas condiciones operativas estables. Los fundamentos inmobiliarios de la ciudad se han fortalecido aún más en 2025, lo que la convierte en uno de los mercados más atractivos del Medio Oeste para los inversores que buscan tanto rentabilidad como crecimiento a largo plazo. En los últimos 12 meses, Cleveland ha registrado la mayor revalorización inmobiliaria de Estados Unidos y el cuarto crecimiento más rápido de los alquileres a nivel nacional.

[Leer el artículo completo](#)

Ruben Pueyo
Jefe del departamento
inmobiliario



FOCO:

DETROIT: TRANSICIÓN DEL MERCADO EN CURSO



Los últimos 12-18 meses:

- El mercado inmobiliario de Detroit se enfrentó a importantes retos en materia de alquileres y ventas. La ralentización de la velocidad de alquiler, el aumento del tiempo de permanencia en el mercado y el endurecimiento de las condiciones de financiación para los compradores crearon un contexto difícil tanto para la estabilidad de los alquileres como para las ventas.
- La confianza de los inversores se debilitó y la actividad transaccional disminuyó, especialmente en los barrios donde los valores se habían revalorizado rápidamente durante los años posteriores a la pandemia.
- A pesar de ello, nos complace anunciar que ya hemos salido de más del 40 % de la cartera total de Detroit y estamos buscando activamente salir del resto de la cartera

Señales de mejora:

- Reducción de los tipos de interés: La política de flexibilización de la Reserva Federal reduce los tipos de descuento y favorece la financiación de nuevos compradores; las condiciones deberían mejorar gradualmente hasta 2026.
- Nuevas inversiones industriales y manufactureras: varios anuncios recientes del Gobierno de Trump han reavivado el optimismo sobre las perspectivas a largo plazo de Detroit. Las nuevas plantas de fabricación y las expansiones industriales están trayendo puestos de trabajo e inversiones a la región, lo que esperamos que se traduzca en una renovada demanda de vivienda y en una mayor resiliencia económica.
- Participación en el mercado: estamos trabajando activamente con nuevos socios que tienen una perspectiva alcista y están entrando en el mercado de viviendas unifamiliares de Detroit. Su interés es adquirir nuestra cartera restante.

Mensaje a los inversores

Detroit sigue siendo un mercado difícil, pero las condiciones están empezando a cambiar. La nueva actividad industrial y la mejora de los fundamentos macroeconómicos proporcionan una base más sólida para la recuperación de la demanda, y estamos bien posicionados para completar la salida de nuestra cartera de forma eficiente y estratégica.

Inversión inmobiliaria simplificada