

Comparador REIT vs Syndication

Público vs privado vs syndication vs DST — matriz completa

Cómo usar: los cuatro vehículos ofrecen exposición a bienes raíces con perfiles muy distintos. Esta matriz te permite elegir el vehículo correcto según tu situación específica.

Dimensión	REIT público (VNQ)	REIT privado (BREIT)	Syndication	DST
Liquidez	Diaria completa	Trimestral + gates	Ninguna hasta venta 5-7 años	7-10 años típico
Mínimo	\$1 (una acción)	\$25-50K	\$50-250K	\$100-250K
Fees anuales	0.05-0.25%	1.5-2.5%	1-2% asset mgmt	1-2% + acquisition
Fees adicionales	Ninguno	5-8% up-front	Acquisition 1-3% + disposition 1-2% + carry	Acquisition costs
Diversificación	Instantánea 100+ REITs	Portfolio del sponsor	Una sola propiedad	Una sola propiedad
Ventaja fiscal 1031	No aplica	No aplica	Depende de estructura	Sí califica
Reporting	Público SEC 10-K/10-Q	Trimestral privado	Trimestral privado	Trimestral privado
Control operacional	Ninguno	Ninguno	Ninguno (LP pasivo)	Ninguno

Cuándo elegir cada uno

REIT público (VNQ)	Base para 80% de inversionistas: liquidez, diversificación, fees mínimos. Si patrimonio menor a \$3M o iliquidez es problema, es la única exposición REIT que necesitas.
REIT privado (BREIT)	Solo si buscas exposición institucional específica no disponible en índice público + tienes tolerancia a gates de redención + horizonte 10+ años. Casi nunca justificable si BREIT sustituye VNQ.
Syndication	Si quieres una propiedad específica con sponsor experimentado + horizonte 5-7 años + estás cómodo con concentración en un solo asset + iliquidez completa hasta venta.
DST	Ideal cuando haces 1031 exchange sin propiedad específica de reemplazo, o quieres transicionar de manejo activo a pasivo sin perder diferimiento 1031.

Ningún vehículo es universalmente «mejor» — cada uno resuelve un problema distinto. El error común es pagar fees de vehículo privado sin capturar el beneficio específico que ofrece. Si tu único objetivo es exposición a bienes raíces con retornos market-rate: VNQ es difícil de superar.