

# Alquileres vislumbran altas ganancias

Invertir en dólares en una propiedad para rentar supera a los instrumentos financieros

El negocio de alquileres de bienes inmuebles emerge como una atractiva apuesta para los inversionistas.

Las señales que da el mercado justifican la decisión de entrar en el negocio. No hay crédito, el cobro de primas es muy alto, la capacidad de la gente para comprar casa se reduce o muchos esperan una caída de las tasas; por tanto, la demanda recaerá en el arrendamiento.

La rentabilidad que puede generarse de este negocio es un gran atractivo. Por ejemplo, si se invierten \$100 mil en una propiedad y se logra rentarla por \$1.000 mensuales, se obtendría una rentabilidad anual del 12% en dólares. Este interés resulta atractivo ante la ausencia de otro instrumento que pague igual.

“La propiedad gana plusvalía y no hay tanto riesgo como sí lo existe en el mercado financiero. La inversión que se debe hacer si el inquilino deja el inmueble no es tan relativa y por el entorno actual, es difícil que pase desocupada mucho tiempo”, consideró Mauricio Castro, presidente de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces.

En este momento, las personas están aumentando sus ahorros en dólares. La tendencia se refleja en la balanza de cuenta corriente del Banco Central, dolarizada en un 59%.

Por eso, instrumentos como los certificados de inversión o ahorro a plazo están pagando en este momento un 11%, cifra que los analistas con-

sideran tiene más posibilidad de bajar que de subir.

En el mercado bursátil, existen títulos o productos de inversión que pueden ofrecer un interés similar, aunque es más volátil. En la actualidad, una opción cercana sería invertir en un fondo inmobiliario, que — menos cargas — rinde un 9,5% en promedio.

“A veces la gente obvía el tema impositivo, que esos ingresos generados por alquiler pagan impuesto, aunque igual sigue siendo una opción atractiva. Una ventaja muy importante en un fondo es que están diversificados para controlar el riesgo, en el alquiler de una propiedad no”, consideró Víctor Chacón, director ejecutivo de la Cámara Nacional de Sociedades de Fondos de Inversión.

Un elemento adicional por tomar en cuenta es que los analistas de mercado consideran que la liquidez para el mercado inmobiliario es poca y la situación puede empeorar.

“Se debe estar consciente del riesgo del plazo de desocupación potencial, además de evaluar bien el entorno para evitar un exceso en la oferta de casas en la zona donde se decida invertir, sumado a los gastos de mantenimiento de la propiedad como reparaciones o impuestos”, puntualizó Allan Rodríguez, de CFS asesores de inversión.

Daniel Chacón

dchacon@larepublica.net

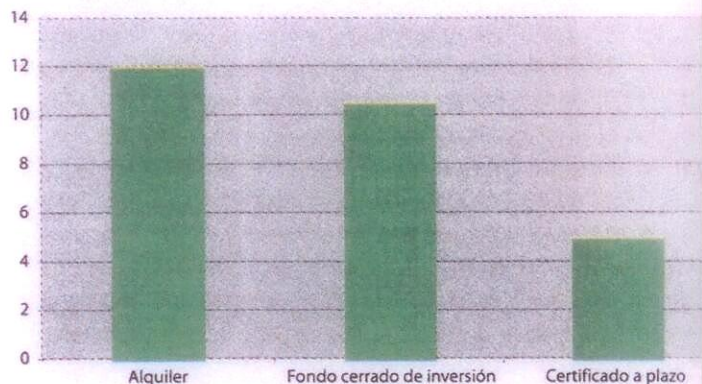


Jimmy Córdoba/La República

Los inversionistas acondicionan sus propiedades como de inversión, ya que era mayor rentabilidad en estos momentos, que un instrumento financiero (fotografía con fines ilustrativos).

## A la cabeza

La menor compra de vivienda abre mercado en el segmento de alquiler. Los asesores de inversión difieren entre los beneficios y riesgos, pero cierto es que la renta es de las más altas a conseguir (cifra muestra porcentaje de retorno promedio esperado en dólares a un año plazo).



Fuente: entrevistas