

Bienes raíces: Inversión atractiva

La ubicación, los usos posibles y la extensión de los terrenos son algunas de las condiciones por observar en la adquisición de propiedades

6

La compra de propiedades es una de las formas de inversión más antiguas. Primero solo consistía en la negociación de propiedades, pero al ser uno de los pocos activos que se aprecian conforme pasa el tiempo, se convirtió en un refugio de inversión.

Anteriormente, la confianza en la tierra superaba la depositada en los instrumentos de inversión y era común que la riqueza familiar se midiera por la posesión de tierras.

Con la figura del alquiler surge el negocio de rentas mensuales, que se suman a la plusvalía que adquiera la propiedad. Ese atractivo es el que motiva la existencia de los corredores de bienes raíces y el negocio paralelo a esta actividad como lo es el de construcción.

En nuestro país, en el caso del Valle Central existen cuatro polos de desarrollo, con un perfil bien definido por los conocedores del negocio. Factores como infraestructura, facilidades comerciales y de acceso a servicios son solo algunos de los que suman o restan valores a la propiedad.

El primer lugar en atractivo y valor lo posee el sector Oeste de la capital. Los desarrollos lujosos, dirigidos a la población con mayor nivel de ingresos; complementados por los centros comerciales y el fuerte desarrollo de oficinas en la zona convierte a Escazú, Santa Ana y Ciudad Colón en el lugar más apetecido por el segmento de poder adquisitivo mayor.

El segundo polo en importancia es el Este, específicamente en las cercanías de Curridabat, Zapote, San Pedro y Tres Ríos en los alrededores de la carretera vieja hacia Cartago y recientemente en lugares circunvecinos al centro comercial Terramall. Con un menor desarrollo en comparación con el Oeste, ha gozado la instalación de proyectos que aumentaron la plusvalía del sector.

Luego le sigue el norte con Guadalupe, Moravia, Santo Domingo y Heredia, con desarrollos que en su mayoría cumplen una tendencia de desarrollo en horizontal y de viviendas para familias de ingresos medios. El sector sur es el cuarto en plusvalías y es el más poblado, donde predominan viviendas de menor tamaño y con menor distancia entre ellas.

Entendiendo la segmentación, es posible analizar las opciones de inversiones por realizar, con parámetros como público meta, posibilidades de negocios, costos promedio de inversión y posibilidades de retorno que ofrece la zona.

Alquiler, buen retorno

En el tema de alquileres, la virtud de generar rentas mensualmente es incluso una actividad de la cual las personas se valen para sufragar sus gastos.

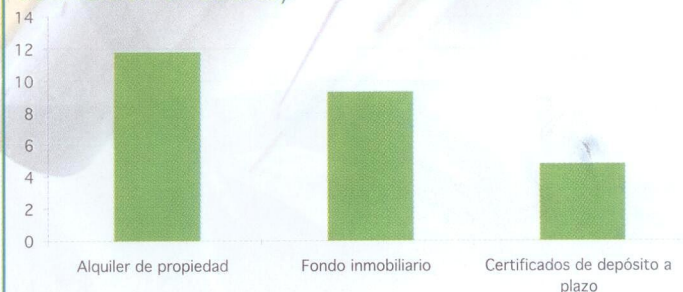
Un atractivo adicional es que con el nivel actual de las tasas de interés para préstamos, menos personas están comprando viviendas por el costo de financiamiento, situación que aumenta la demanda por el alquiler.

Un ejercicio para comprobar la viabilidad del negocio es en función del siguiente cálculo: se invierten \$100 mil en la habilitación de una vivienda para alquilar, y se renta mensualmente en \$1.000. Este negocio supondría un rendimiento anual del 12% en dólares, al que habría que descontarle gastos de mantenimiento o periodos de desocupación.

La ganancia es bastante superior a la ofrecida por otros instrumentos financieros. Los certificados de depósito a plazo pagan aproximadamente un 5% anual en dólares, mientras que un producto financiero en esa misma moneda puede rondar un 9,5%, como lo es el caso de los fondos inmobiliarios.

Apuesta atractiva

Bajo las condiciones óptimas, los bienes raíces pueden servir como un buen instrumento de inversión. El tema es que el negocio tiene mayor riesgo, al depender toda la apuesta en la ocupación de la propiedad (cifras muestran tasas promedio de rendimiento de diferentes instrumentos de inversión en dólares).



Fuente: Consultas