

9 tips para realizar inversiones inmobiliarias.

Los ladrillos son uno de los refugios más elegidos a la hora de invertir. Sin embargo, no todos conoces los aspectos fundamentales a tener en cuenta a la hora de lanzarse al negocio del real estate.

1–Analice el mercado.

Antes de comprar o invertir en un emprendimiento vía un desarrollador, busque indicadores de mercado. En definitiva, todo se trata de oferta y demanda. Puede suceder que las rentas hayan subido en los últimos cinco años, pero hay que saber cuánto potencial existe. Si están altas pero hay muy pocos locales comerciales, oficinas o viviendas vacíos, es una muestra de que todavía se puede crecer. Si se empiezan a ver muchos disponibles, puede ser un indicador de que la demanda esté bajando. También, preste atención a la oferta. Si va a invertir en una localización donde hay demasiados emprendimientos nuevos, esto puede ser una alerta para no entrar. Recuerde, sólo se trata de saber si su inversión inmobiliaria, el día de mañana, encuentra demanda. Pida opiniones a varias inmobiliarias de la zona, pero recuerde, el negocio de ellas es vender, por ello, siempre tenga en cuenta esto cuando reciba puntos de vista. No se conforme con una sola opinión.

2–Diversifique.

No sólo en las inversiones financieras es importante diversificar, en las inmobiliarias también. Es imprescindible no invertir todo en el mismo mercado, por ejemplo, no concentrarse sólo en la Capital Federal, sino también buscar en Rosario u otras ciudades del interior. Para alguien quien le interesa el negocio de bienes raíces, la variedad puede darse comprando viviendas más baratas para después rentarlas, en lugar de una sola. También, es importante lograr algún tipo de diversificación geográfica a nivel país. Con la globalización e Internet, cada vez es más fácil acceder a diferentes mercados. Lo ideal es invertir en lugares que no tengan comportamientos similares, de tal forma de reducir los movimientos de precios. Esto se logra colocando el dinero en diferentes países.

3 – Solicite el análisis profesional del bien.

Uno puede darse cuenta del estado a simple vista, pero vale la pena buscar la asesoría de algún ingeniero civil, porque hay algunas cosas que pueden escaparse en una primera inspección. Tanto ellos como los arquitectos le pueden dar un buen panorama de lo que está comprando. No escatime en pago de honorarios a estos profesionales, ya que puede ser su mejor inversión. Muchas veces hay problemas estructurales que usted nunca podría detectar u obras simples que después no son tan fáciles como se pensaba.

4 - Asegúrese de que los papeles estén en orden.

Busque el apoyo de un abogado y un escribano para realizar la transacción. Arme un listado con todos los comprobantes a solicitar: servicios públicos, escrituras, pago de impuestos, etc. Para tomar posesión efectiva del inmueble, hay que tener todos los papeles en orden. Por lo tanto, antes de cerrar la operación abra el período de “*due diligence*” donde el vendedor le presenta todos los papeles necesarios para confirmar la operación. Haga ofertas sujetas para que esta etapa dé bien, y así no perder una buena oportunidad y cubrirse de posibles sorpresas y problemas.

5 – No se olvide de los impuestos y comisiones.

Un negocio inmobiliario puede parecer muy atractivo, pero si no tuvo en cuenta los impuestos y las comisiones de los intermediarios, el análisis está incompleto. Los números pueden cambiar fuertemente si se tiene en cuenta estas variables. Calcule las comisiones de la inmobiliaria, los honorarios de los escribanos, de los profesionales y los impuestos de transferencia, al cheque, entre otros. Consulte a un contador para armar la parte impositiva correctamente.

6 – La inflación puede jugar una mala pasada en los fideicomisos al costo.

En épocas de alta inflación, los emprendimientos al costo son los primeros en sufrir. Tenga en cuenta cuál es el mecanismo previsto en el contrato para transmitir los mayores costos. Y tenga en claro cómo puede acceder a la información que los explique. La peor inversión es la que no se entiende completamente o la que se realiza con los ojos cerrados. La mejor es la que se logra comprender con sus ventajas y desventajas. Los emprendimientos al costo que tienen una estructura de gastos clara y transparente no tendrían que tener problemas, más allá de la necesidad de una mayor inversión vía aumento del monto de las cuotas o el número de las cuotas.

7- Si va a alquilar, busque todas las referencias que pueda del inquilino.

Las rentabilidades de los alquileres están entre el 5% y el 8% en la actualidad. Pero esta puede bajar fuertemente si tiene un mal inquilino que paga tarde o no lo hace. Por ello, hay que analizarlo antes de cerrar el contrato. Pedir referencias, análisis crediticios y comprobantes de ingresos es lo básico. Tener un mal inquilino es el peor negocio. No sólo por la baja de la rentabilidad de la inversión, sino por la dificultad de hacerse con el bien cuando aquél no le abona la cuota mensual. Por ello, cuide a los buenos.

8 – Tome recaudos si invierte en algo que está en construcción.

Las inversiones en obras en construcción implican mayores riesgos que las propiedades terminadas. En las construcciones, pueden surgir accidentes, problemas con la constructora o con los permisos. Por ello, antes de colocar allí su dinero compruebe que los seguros estén en orden, que los permisos estén otorgados y que la constructora sea seria y confiable. Pida siempre mayores tasas de rentabilidad antes de hacerlo en proyectos en construcción.

9 – No deje de mirar la economía antes de invertir.

La inversión inmobiliaria está fuertemente relacionada con la marcha de la economía. Cuando esta anda bien, todas las propiedades tienden a subir. Pero, cuando va mal, sólo crecen algunos. Generalmente, los más demandados por el público de alto poder adquisitivo son los que no sufren las depresiones económicas. Los proyectos inmobiliarios menos sofisticados pueden sufrir bajas importantes ante problemas económicos. En estos momentos, la demanda disminuye porque los ingresos de la población decrecen. Ante estos escenarios, hay que esperar e intentar no vender en plena crisis. Siempre los precios recuperan. Recuerde, en las crisis se pueden encontrar las mejores oportunidades.

Nueve tips para realizar inversiones inmobiliarias. Revista Inversor Global. Recursos para el Inversor Inteligente. Argentina. Fascículo Nº 47. Pág. 16 – 17. Septiembre 2.008.

