

Cómo invertir en inmuebles

Desde siempre tener inmuebles ha representado una cierta seguridad financiera. Lo hacemos hoy de varias formas. Por un lado, la compra para vivir, por otro, para alquilar. Hasta existen fondos de inversión que podemos comprar una participación y somos dueños de un pedacito de todos los inmuebles que ellos compran y alquilan.

Te voy a plantear en este escrito la adquisición tradicional para inversión: comprar un inmueble y alquilarlo. Debemos dar algunos pasos si queremos lograrlo.

- **Reunir un capital inicial:** Si ya lo tienes es una gran ventaja. De lo contrario es hora de ponerle número. ¿Cuánto puedes ahorrar mensualmente para este propósito? Es recomendable entre el 10% y el 25% del ingreso. ¿Puedes sacar parte de ingresos extraordinarios como algún bono anual? Si es así, súmalo. ¿Cuánto tiempo quieres ahorrar para iniciar el proceso? Con estos números ya puedes calcular tu inicial. Digamos, como ejemplo, que ahorrarás 10, 000 pesos mensuales y guardarás 30 mil de los diferentes bonos que recibes. Al año dispones de 150, 000 pesos. En dos años tendrías 300, 000 para tu adquisición. "Eso no alcanza", me dirás. Dije que este es el inicial.
- **Calcular cuánto me podrían prestar:** El 70% del valor podría ser un buen número. Mientras más bajo es el porcentaje más probable es que el alquiler pague la cuota. No es indispensable que así sea. En este caso, como tengo 300 mil, me prestarían 700 mil. Puedo buscar una vivienda de 1 millón de pesos.
- **Localizar el inmueble:** Con el valor ya identificado puedo buscar el bien a comprar.
- **Tipo y lugar:** Estos factores son prioritarios en la elección. Lo importante del inmueble es que se alquile con facilidad. Si alguien lo entrega, que sea fácil de volver a alquilar. No te preocupes porque lo entreguen con frecuencia, eso es una ventaja siempre que sea apetecible para volver a alquilar podrás subir el alquiler, mientras la cuota del préstamo queda igual. Apartamentos pequeños para familias recién formadas o estudiantes son ideales.
- **Negociar el préstamo:** Una vez llegado el momento y elegido el inmueble, es hora de adquirir.

Luego vienen los pasos del negocio: como elegir el inquilino, hacer un buen contrato, darle mantenimiento al inmueble, y demás.

Diego A. Sosa Sosa

Consultor, Conferencista y Escritor

