

Invirtiendo en Bienes Raices

10 tips prácticos



Construyectos

1

Inversion Patrimonial



Construyectos

Este tipo de inversión te ayuda a incrementar tu patrimonio mientras pagas tu casa. Diferente a una inversión financiera donde esperas retornos a corto plazo.



En esta primera sección nos enfocaremos a una inversión patrimonial. Nos referimos a este tipo de inversión que hacemos cuando queremos incrementar nuestro patrimonio (Net Worth) a lo largo del tiempo. Cuando se trata de bienes raíces, por lo

general este tipo de inversión se comprando una propiedad con un crédito hipotecario que se paga durante varios años, quedando al final nuestra propiedad como parte de nuestro patrimonio.

Tip 1

Compra tu casa para vivir en ella



En términos generales la compra de una propiedad es la primera inversión grande en la vida de una persona. Usualmente estudiamos, entramos a trabajar y buscamos independencia de espacio rentando o comprando una propiedad para vivir.

Recuerda que comprar una propiedad no debe tomarse a la ligera. Si no se paga de contado, es un compromiso de varios años por lo que hay que tener un plan y ser responsable en esta decisión.

Considera comprar una casa cuando:

- Tengas ingresos suficientes para poder hacer los pagos de tu hipoteca. Se re-

comienda que estos pagos no sean mayores a 33% de el total de tus ingresos.

- Revisa cuidadosamente las corridas financieras del banco que realizara el préstamo y las consecuencias si te atrasas en un pago.
- Cuando compres pregunta y considera todos los gastos de la apertura de crédito, escrituración y seguros que vas a tener que desembolsar.
- Te recomendamos tener un “guardadito” de 3 meses de la mensualidad de tu hipoteca por cualquier contingencia.
- Tengas un empleo en un lugar fijo y no tengas planes de mudarte de ciudad.

Tip 2

Renta una casa para vivir en ella



En la mayoría de las situaciones hablar de inversión, pensamos que “comprar” como la mejor manera de incrementar nuestro patrimonio. Sin embargo nosotros consideramos que a veces es mejor rentar la propiedad donde vives hasta que sea tiempo de establecerse.

Considera rentar tu casa cuando:

- No tienes totalmente definida tu lugar de residencia. Si tus planes profesionales o familiares contemplan mudarse a otra ciudad por trabajo, tranquilidad o cualquier otra razón, considera rentar para no adquirir el compromiso a largo plazo el cual te causara problemas a futuro.
- Si acabas de mudarte a una ciudad, es mejor conocer las diferentes zonas y buscar la que mas se adapta a tu estilo de vida. Es mejor rentar un año para confirmar que la zona que te gusta se adapta a tu forma de vivir.
- Cuando no te alcanza para comprar. Forzar demasiado tus finanzas para comprar casa no es la mejor idea, renta algo de menor precio de lo que puedes pagar y ahorra para poder dar el anticipo tranquilamente.

Tip 3

Mantenimiento: conserva el valor de tu inversión



En muchas ocasiones hemos visto que después de hacer el esfuerzo de comprar una propiedad los propietarios se olvidan de la importancia del mantenimiento.

En México a diferencia de muchos países del primer mundo evitan invertir dinero en

mantenimiento. Es común que casas y condominios con pocos años de terminados se vean maltratados y viejos. En Países del primer mundo encontramos casas de 50 o 100 años de antigüedad en excelentes condiciones.

Si compras una propiedad en condominio te recomendamos:

- Escoger un administrador, ya sea interno o externo. Fíjate que sea profesional y cumplido.
- Asigna y revisa el presupuesto de mantenimiento con la administración y contratista profesional para mantener la propiedad al 100%.
- Evita “rotar” la administración entre los vecinos para “ahorrarse unos pesos” al mes. Esto por lo general son ahorros mal entendidos y a la larga salen mas caros.

Tip 4

Selecciona el mejor crédito hipotecario

Recuerda que un crédito hipotecario al igual que cualquier otro producto financiero lo otorga el banco para tener utilidades.

Todos los bancos e hipotecarias compiten por el mismo mercado por lo que encontraras diferentes tasas y beneficios.

Te recomendamos lo siguiente antes de seleccionar tu crédito

- Compara muchas opciones, y no te quedes con el primer crédito hipotecarios que te ofrece el ejecutivo de tu banco.
- Busca un “Borker de Créditos”, estos normalmente trabajan con diferentes bancos y conocen los diferentes productos que cada uno ofrece.
- Pídele a tu broker TODAS las opciones de crédito para evitar que solo te ofrezca los que el gana mas comisión.
- Normalmente las comisiones de los Brokers los paga el banco y no afectara las condiciones de tu crédito.
- Si consigues un mejor crédito en otra institución bancaria pero prefieres usar a tu banco de confianza, muéstrales las condiciones del otro banco y pídeles que te puede igualen. En muchas ocasiones lo podrán hacer, ya que de todos modos el banco ganará dinero.
- Considera los créditos en como de Infonavit junto con los del banco. En muchas ocasiones se puede usar la subcuenta de vivienda para realizar tu compra.
- Compara los créditos a diferentes plazos. En muchas ocasiones no hay mucha diferencia de mensualidad de un crédito a 15 vs 20 años.



Tip 5

Busca tu propiedad en zonas de alta plusvalía



Si estas pensando en invertir en una propiedad, es conveniente pensar que no solo que la propiedad va a ajustar su precio con la inflación sino que va a tener una plusvalía sobre esta.

La plusvalía de una zona no esta en nuestro control (salvo que nos llamemos Carlos Slim) pero con la correcta investigación, experiencia e intuición podemos aprender cu-

ales son las zonas de crecimiento en la ciudad donde queremos vivir.

Si hace 15 o 20 años hubieras querido invertir en la Cd de México, lo podrías haber echo en cualquier zona de la ciudad, sin embargo las zonas como: Santa Fe o la “Nueva Polanco” fueron zonas de mucho desarrollo y vimos durante años los precios subir mucho mas el resto de la ciudad.

Hay zonas consolidadas que probablemente mantengan su valor, pero apostar por zonas en desarrollo o que están reinventándose puede ser mucha mejor inversión.

Recuerda que si una zona ya tiene precios mas altos que el resto del mercado, probablemente llegaste unos años tarde.

Investiga, observa y pregúntate:

- ¿Que tantos desarrollos nuevos hay en la zona?
- ¿La gente quiere vivir en la zona que te interesa?
- ¿Hay alta demanda de propiedades en la zona?

2

Inversión Financiera

A diferencia de una inversión patrimonial una inversión financiera en bienes raíces obtendrás retornos a corto plazo.



En esta sección nos enfocaremos analizar un tipo de inversión en bienes raíces diferente a la patrimonial. En la inversión financiera esperamos retornos a corto o mediano plazo y no esperamos vivir en la propiedad.

Este tipo de inversión en bienes raíces se asemeja más a cualquier otra inversión financiera.

Tip 6 Comprar barato y vende ¿caro?



“Compra barato y vende caro”, el ideal de todas las inversiones pero al igual que muchas otras nosotros no podemos definir el precios de venta. Algo que si podemos hacer es buscar comprar a un buen precio los inmuebles en los que invertimos.

Cuando buscamos un inmueble para invertir ya sea para rentarlo o venderlo, nuestra inversión mejorará en rendimientos entre mejor compremos. Como dicen muchos inversionistas, “El negocio esta en la compra”.

Si usted prefiere invertir en propiedades nuevas es muy conveniente considerar comprar en pre-venta. Invertir en desarrollos nuevos será mucho mas cómodo ya que no hay que trabajar en arreglos o reparaciones como hay que hacerlo en propiedades usadas.

Si usted esta dispuesto a trabajar en remodelar en su propiedad, comprar una vivienda de segundo uso puede ser su mejor opción

Tip 7

Comprar para rentar, una inversión conservadora



Comprar para rentar es un negocio seguro y conservador, sin embargo bien manejado y planificado a largo plazo puede ser una gran herramienta para crecer tu patrimonio.

Como regla de dedo, una propiedad se puede rentar en aproximadamente 5 a 8% anual de su valor de mercado. Como las propiedades se van actualizando de precio, el costo de las rentas también va aumentando con el tiempo.

Conservar parte de patrimonio en inmuebles es una manera segura de tener tu dinero en especial si no sabes o no quieres invertir en productos financieros como bonos o bolsa de valores.

También es una buena idea este esquema si eres una persona que le cuesta trabajo ahorrar. Quizás obligarte a pagar una hipoteca de una propiedad que en un futuro será parte de tu patrimonio es buena idea.

Aunque comprar para rentar no veras tu capital aumentar en tu cuenta de banco, definitivamente recomendamos este esquema como parte de una planeación patrimonial a largo plazo.

Tip 8

Remodela espacios para mejorar tus renta



A nadie le gusta rentar una propiedad y tener problemas como fugas de agua o tener que pintar.

Si compras una propiedad para rentar, te recomendamos que antes que nada le des mantenimiento básico cuando la adquieras y cada vez que tengas nuevos inquilinos. Esto te ahorrara molestas llamadas.

Hay áreas en cualquier casa en las que si les inviertes un poco, harán que tu propiedad se perciba de mas valor.

Muchas veces las cocinas y los baños se olvidan un poco. Mantener las cocinas y baños actualizados y frescos le darán una muy buena impresión a tu inquilino la cual impactará en el precio de renta.

No es necesario gastar mucho en renovar estas áreas. A veces con pintar y cambiar los muebles de baño por unos actuales es suficiente. Cuida estos espacios y mantenlos bien conservados y con buen aspecto.

Tip 9

Invierte capital con desarrolladores



Para poder invertir algo de tu capital con una desarrolladora es una inversión que la cual hay que buscar, conocer y analizar.

Los rendimientos de tu inversión dependen mucho de los esquemas que tengan los desarrolladores (si es que los tienen).

Los proyectos inmobiliarios necesitan grandes capitales y muchas de las desarrolladoras solicitan créditos puente para construir. Este tipo de inversiones por lo general no están abiertas al público por lo que es difícil conseguir alguien con los requerimientos técnicos, de capital y experiencia que nos permita invertir en su negocio.

La inversión en bienes raíces es un negocio seguro y en constante crecimiento siempre y cuando sea llevado con responsabilidad

Construyectos acepta un número muy limitado de inversionistas a sus desarrollos en un esquema muy atractivo para ambas partes.

Si te interesa invertir con nosotros visita la siguiente liga:

www.construyectos.com/inversionistas

Tip 10

Invierte tu terreno con desarrolladores

Si haz recibido un herencia o compraste un terreno y te interesa construir un desarrollo en este, no lo pienses mucho.

En los mercados de crecimiento y desarrollo como el de la Cd. de México, hay muchas oportunidades de usar tu terreno para desarrollar.

Si quieres aportar un terreno como inversión para un desarrollo te recomendamos:

- Buscar que tipo de suelo es tu terreno para saber que se puede construir en tu terreno. Esta información en la Cd. de México la da la Secretaria de Desarrollo Urbano.
- Revisa restricciones por zonas de conservación y sitios patrimoniales. Esto se puede conseguir en INBA y Seduvi.
- Asesórate de un experto que conozca el negocio de los desarrollos. Difícilmente “el primo arquitecto” sin experiencia tenga la capacidad para hacer un proyecto inmobiliario. La experiencia es clave!



- Busca una desarrolladora con la capacidad técnica y experiencia para poder llevar a cabo una inversión inmobiliaria.

En Construyectos constantemente estamos evaluamos oportunidades de inversión. Si tienes un terreno y te interesa invertir, nosotros te podemos asesorar.

www.construyectos.com/teratenientes

Conoce algunos de los proyectos de Construyectos.
Mas informes visita www.construyectos.com



1 of 13



Construyectos

© Derechos Reservados 2014

Toda la información de este libro es para distribución gratuita y representa la opinión de inversiones de www.construyectos.com. Por favor consulte a su profesional en inversiones para cualquier duda sobre sus inversiones.