

Sepa dónde conseguir las mejores rentas con los alquileres

Alquilar una propiedad para conseguir un ingreso fijo mensual es una de las alternativas preferidas de los argentinos, más aún cuando buscan resguardar sus ahorros de los avatares de la economía local. Conozcamos en la presente nota cuáles son las mejores opciones.



La tradicional seguridad de los alquileres provoca que cada vez más personas se vuelquen a esta opción. A su vez, los alquileres han logrado hacerle sombra al otro niño mimado de los inversores conservadores: el plazo fijo. Esto se acentuó luego del corralito y gracias a las bajas tasas de interés que se pagan en el mercado.

La falta de información lleva a que, en la actualidad, la mayoría de los inversores que se decide por esta clase de negocios se incline por alquilar un departamento o una casa. Este es un error recurrente que hace que muchas veces se pierdan oportunidades que podrían estar al alcance de la mano.

Por eso, hay que tener en cuenta que existen diversas alternativas: rentar departamentos y casas, locales comerciales, oficinas y ofrecerlos en forma temporal a turistas, empresarios y estudiantes.

El rubro más tradicional

La opción más utilizada entre los argentinos es la de alquilar una vivienda. *“Es la inversión por antonomasia. Es como la jubilación”*, resalta José Rozados, titular de Reporte Inmobiliario.

Si bien siempre fue una de las preferidas de los inversores conservadores, en los últimos años se ha incrementado exponencialmente la cantidad de personas interesadas en colocar su dinero en esta clase de negocios. Esto se vio acentuado con el aumento de la demanda de propiedades a alquilar debido a la imposibilidad de la gente para acceder a créditos hipotecarios para poder comprar una propiedad.

A su vez, provocó una escasez de unidades disponibles y un ascenso en los valores de los alquileres en porcentajes superiores a los registrados por la inflación en 2005. Muchos se preguntan hasta cuándo continuará esta tendencia.



“El nivel de precios de los alquileres en 2006 se va a mantener porque van a ingresar en el mercado todas las propiedades que comenzaron a construirse en el último tiempo – afirma Guillermo Vinelli, vicepresidente de la Cámara Inmobiliaria Argentina – Esto va a hacer que se incremente la oferta de unidades disponibles para alquilar”.

Reporte Inmobiliario coincide pero agrega que *“el efecto de la nueva oferta, producto de volcar al alquiler nuevas unidades a estrenar todavía es incierto en cuanto a cantidad y por otro lado sólo se circunscribirá en principio a ciertos barrios que es donde en la actualidad se concentran los emprendimientos constructivos residenciales”.*

De cualquier forma, la rentabilidad se encuentra, hoy en día, en un nivel cercano al seis por ciento en todos los barrios de Buenos Aires. A pesar de esto, el rendimiento continúa siendo menor al que existía durante la convertibilidad: entre un 10 y 12%.

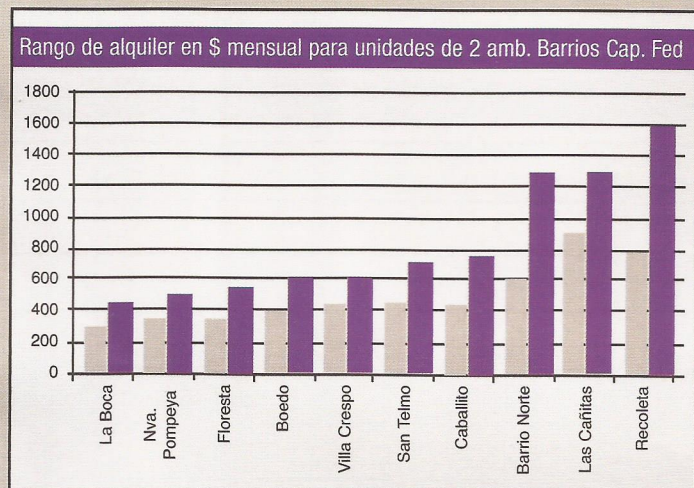
“Los alquileres pueden aumentar un poco más si siguen incrementándose los precios de los inmuebles. Pero, la rentabilidad no va a crecer mucho más en el corto plazo”, destaca Rozados.

De cualquier forma, *“si bien la rentabilidad bruta es superior a la tasa vigente para una imposición de plazo fijo bancaria, y también al 4,5 por ciento de los bonos a largo plazo del tesoro de Estados Unidos, dista mucho de ser una tasa exorbitante y mucho menos excesiva si se tiene en cuenta la iliquidez del capital y los costos de entrada y salida que demanda la inversión, poniendo de relevancia que el propietario o inversor sigue privilegiando la seguridad de su capital antes que un alto rendimiento”*, afirma un informe de Reporte Inmobiliario.

¿Cuánto cuesta alquilar un departamento en cada barrio?

Cada zona tiene su encanto y su precio. Esto se nota claramente en los valores de los alquileres. De cualquier forma, el rendimiento que se obtiene termina siendo muy similar ya que depende del costo de la propiedad.

Según un relevamiento de Reporte Inmobiliario, en la actualidad, se está pagando entre 700 y 1200 pesos por un departamento de dos ambientes en las zonas más caras de la ciudad de Buenos Aires (Recoleta, Barrio Norte, Belgrano, Nuñez y Palermo). Esto contrasta con lo que ocurre en los barrios de menor cotización como Barracas, Constitución, Floresta, La Boca, Liniers, Mataderos, Nueva Pompeya y San Cristóbal. Allí, se puede conseguir una unidad similar entre 300 y 550 pesos.



La legión extranjera

La devaluación le cambió la cara al país en muchos aspectos. Uno de ellos, sin dudas, es el turismo. Desde 2002, cada vez son más los extranjeros que visitan la Argentina para pasar sus vacaciones, estudiar español, hacer intercambios educativos o negocios. Todos llegan estimulados por los precios accesibles que hay en el país, algo que no ocurría durante la convertibilidad.

Esto llevó a que se abrieran nuevas alternativas de negocios vinculadas con el sector. **Una de ellas fueron los alquileres de departamentos a turistas, estudiantes y empresarios que vienen del exterior.**

“El que hace esto es quien tiene una unidad o el que compra alguna en mal estado y la refacciona. Si no, el negocio no rinde lo suficiente”, destaca Rozados. En cambio, Facundo Yebne, socio de la inmobiliaria Luciano Cazenave opina que “los que brindan este servicio son personas que tenían sus departamentos o los compraron ahora como inversión para ofrecerlos a turistas”.

De cualquier forma, para poder volcarse a este negocio es imprescindible contar con una propiedad que se encuentre en excelente estado, completamente equipada y ubicada en los barrios céntricos o turísticos (Palermo, Recoleta, Puerto Madero, Barrio Norte, San Telmo, el Centro y algunas partes de Belgrano) (Ver recuadro)

Los departamentos deben tener heladera, televisión, microondas, cocina, aire acondicionado, televisión por cable, teléfono, ropa de cama, toallas y servicio de mucama. Algunos, también ofrecen conexión a Internet de banda ancha. Los que mejor se cotizan son los que poseen pileta, cancha de tenis y seguridad privada.



“Las unidades deben contar con todas las comodidades a las que están acostumbrados los turistas estadounidenses o europeos”, señala Yebne. De cualquier forma, también existe otra clase de público que es menos exigente y prefiere dejar de lado los lujos para poder conseguir precios más accesibles.

La mayor tentación sigue siendo que los inquilinos pagarán en moneda estadounidense a valores que oscilan entre 400 y 1500 dólares por mes para una unidad de dos ambientes. De cualquier forma, son pocos los turistas que se quedan por treinta días.

Las reservas suelen hacerse por semana o por jornada. Esto hace que las tarifas se incrementen un poco más ya que cuanto más corta es la estadía mayor es el valor que se paga. Un departamento de dos ambientes bien ubicado y **totalmente equipado cuesta entre 50 y 80 dólares por día y entre 300 y 420 por semana.**

A la hora de hacer los cálculos, el rendimiento que se puede obtener es cercano al 12 por ciento anual, una cifra que casi duplica a la de los alquileres tradicionales. Eso, ha provocado que cada vez más personas se vuelquen a esta modalidad.

Toda inversión que ofrece ganancias tan grandes tiene su cuota de riesgo. Hay que tener en cuenta que muchas veces el departamento puede quedar vacío con lo que la tasa conseguida sería menor.

“Para obtener una buena rentabilidad hay que tenerlo ocupado el 80 por ciento del año – resalta Rozados -. Si está libre más de cuatro meses, el rendimiento se iguala al de un alquiler tradicional”.

La solución a este problema es conseguir una vía efectiva para atraer a los interesados. Existen diversas opciones. Por un lado, hay quienes se vuelcan por crear un sitio de Internet (solos o en conjunto) en el que ofrecen su propiedad.

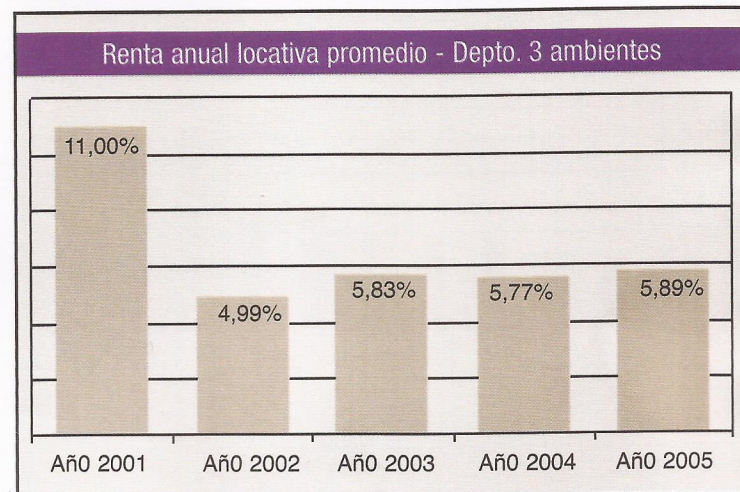
Otros, en cambio, prefieren delegar la responsabilidad a una inmobiliaria especializada en esta clase de negocios. De esta forma, cuentan con un flujo constante de posibles inquilinos que llegan a través de las agencias de viajes en el país y en el exterior.

La alternativa comercial

Otra opción para los que buscan obtener una renta es comprar un local para luego alquilarlo. Esta alternativa puede resultar tentadora si se tiene en cuenta la demanda que hay en este momento. De cualquier forma, antes de tomar la decisión hay que tener en cuenta que esta clase de negocios está íntimamente ligada a los procesos económicos.

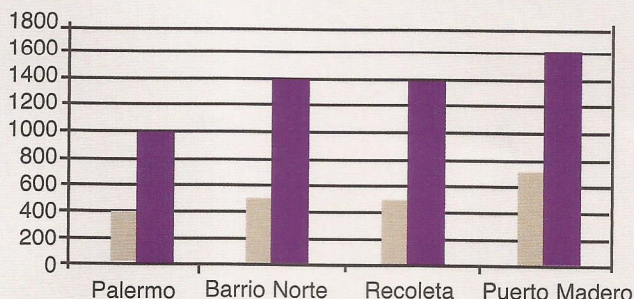
O sea, cuando el país marcha bien todos están interesados en abrir nuevas sucursales o iniciar su propio emprendimiento. En cambio, cuando llega la recesión o se desacelera el crecimiento comienza a escasear la cantidad de inquilinos y a caer la rentabilidad.

En la actualidad, la ciudad de Buenos Aires cuenta con una ocupación récord en todos sus barrios impulsada por el aumento del consumo. De esta forma, el 94,8 por ciento de los locales disponibles están formados, según un relevamiento realizado por el Centro de Estudios para el Desarrollo Metropolitano (CEDEM). La zona de mayor demanda es la peatonal Florida donde el 95,8 por ciento de los 240 negocios están alquilados (sólo quedan 10 vacíos).



Alquileres a turistas

Rangos de alquiler en U\$S segmento alq. temporario - 2 amb. Barrios de Cap Fed.

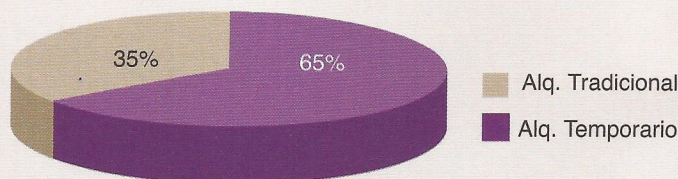


Esto ha provocado un incremento en los valores que piden los propietarios. El aumento llega al 120 por ciento en la avenida Cabildo, en Belgrano, y en Santa Fe al menos a un 60 por ciento.

El alza de los precios llevó a una mejora en la rentabilidad de la inversión. **En la actualidad, se puede obtener un rendimiento de entre el 15 y el 16 por ciento anual en zonas como Belgrano, Barrio Norte, Recoleta, Puerto Madero y Florida, cuando históricamente la tasa era del 12.**

Porcentuales de oferta departamentos Capital Federal

Alquiler tradicional vs. Alquiler temporario



Pasos para conocer el valor de la locación

PASO 1: Ubicar dónde está el inmueble a alquilar y el valor del m² en venta.

	Mínimo	Máximo		Mínimo	Máximo
Agronomía	600	770	Núñez	850	1.150
Almagro	700	880	Nueva Pompeya	550	750
Barracas	620	850	Once	580	780
Barrio Norte	1.100	1.450	Parque Avellaneda	500	730
Belgrano C	1.000	1.300	Parque Chacabuco	750	850
Belgrano R	1.050	1.350	Parque Patricios	600	780
Boedo	650	900	Palermo	930	1.250
Caballito	800	1.000	Paternal	600	750
Colegiales	780	950	Recoleta	1.200	1.600
Congreso	730	850	Saavedra	650	930
Constitución	500	710	San Cristóbal	600	750
Chacarita	600	770	San Telmo	790	1.000
Flores	700	850	Villa Crespo	700	950
Floresta	550	720	Villa del Parque	700	930
La Boca	500	680	Villa Devoto	700	930
Liniers	560	850	Villa Pueyrredón	600	800
Mataderos	570	850	Villa Urquiza	820	1.050

Valor del m² en departamentos usados en dólares.

Máximo: Estado regular o malo, ubicación desfavorable, poca luminosidad.

Mínimo: Estado muy bueno, ubicación premium, buena luminosidad.

PASO 2: Calcular el valor total del inmueble, según su superficie

$$\text{Valor del m}^2 \text{ (barrio)} \times \text{La cantidad de m}^2 \text{ del inmueble} = \text{Valor del departamento}$$

PASO 3: Valor del alquiler a partir de la renta anual promedio de los propietarios

$$\text{Valor del departamento} \times 6\% = \text{Alquiler mensual}$$

6% es la renta anual que logran los propietarios por alquilar inmuebles en barrios comunes, y 8% es lo que logran obtener en caso de alquilar en una zona top.

FUENTE: Reporteinmobiliario

INFOBAE

El negocio de las empresas

El sector corporativo es otro de los que mayor vinculación tienen con los ciclos de la economía. Cuando se viven tiempos de crecimiento, la demanda de oficinas aumenta. En cambio, cuando comienza la recesión las compañías suelen achicarse y dejar las propiedades que habían alquilado.

Esto puede verse claramente en la actualidad aunque de una manera distorsionada, ya que no sólo ha aumentado la cantidad de interesados en alquilar oficinas sino que, además, se ha construido muy poco desde la crisis de 2001. **La consecuencia: los precios subieron en forma sideral.**

En la actualidad, la disponibilidad de oficinas vacías en la ciudad de Buenos Aires es del 0,87 por ciento, según la consultora inmobiliaria CB Richard Ellis. Esto provocó un incremento en el valor del metro cuadrado de 12 dólares, a principios de 2005, a los 17 que se pagan hoy en día.

Eso se vio reflejado en el ranking de alquileres de oficinas a nivel mundial que realiza la consultora internacional Cushman & Wakefield: **la Capital Federal fue la segunda ciudad que más escaló (detrás de Hong Kong).** De esta forma, se ubica en la posición número 39, luego de avanzar diez posiciones.

Los precios de los alquileres habían bajado un 30% (en dólares) entre 2000 y 2001 y llegaron a caer un 70% en 2002 frente a 2000. En la actualidad, los valores se están acomodando en los niveles previos a la crisis.

Esto ha llevado a que la rentabilidad promedio se encuentre entre el 8 y el 10 por ciento anual, según la zona. Esta tendencia muestra un incremento con respecto al 7,5 por ciento alcanzado en 2005 y al 6,7 que se conseguía en 2004. De cualquier forma, estas tasas aún se mantienen lejanas del 15% que se obtenía históricamente en esta clase de operaciones.

Las opciones en el mercado de alquileres son tan amplias que llevan a que todos aquellos que buscan un rendimiento para sus ahorros tengan una alternativa a su medida. Por eso, hay que estar atento y saber aprovechar las oportunidades antes de que otros les ganen de mano. — **Por Hernán Dobry**