

SUR DE LA FLORIDA

¿Es el momento para invertir en propiedades comerciales en el sur de Florida?

Alex Zylberglait

19 DE NOVIEMBRE DE 2017

Invertir en el sector inmobiliario comercial en el Sur de la Florida en estos momentos es una oportuna y acertada decisión. Esto se debe a varios factores, incluyendo los altos y buenos niveles de recuperación que está teniendo Estados Unidos, el actual precio del dólar que sigue cada vez más en alza, y la explosión en el sector de la construcción.

En este momento la recuperación inmobiliaria se ha fortalecido y está en auge específicamente en las ciudades costeras, turísticas, y de gran desarrollo comercial y económico como lo es la “Capital de Latinoamérica”: Miami y zonas suburbanas como Weston, Miramar, Doral y otras ciudades en plan de crecimiento.

Pero para invertir se debe tener mucho cuidado y rodearse de expertos que les puedan guiar en el proceso para evitar los típicos errores que a la larga afectan la tasa de retorno.

Hoy día, los latinos están muy interesados en invertir en propiedades comerciales valoradas entre \$1 millón y \$20 millones que generan flujo de fondos. Por lo general, el propósito de la inversión es proteger y crecer sus capitales.

Una de las mayores razones por la cual los latinos invierten en los Estados Unidos, es porque que los bancos están incrementado el acceso a créditos bancarios para los inversores extranjeros.

Por ejemplo, un inversionista latinoamericano que tiene \$1 millón puede obtener un préstamo de otro millón y puede adquirir una propiedad de \$2 millones. Es bastante accesible poder obtener un préstamo de alrededor del 50% del precio de compra a un término de 10 años con amortización a 25 años, y un interés en el rango de 4.5% y 5% anual. Estos son términos bastante comunes hoy en día, sujeto a que la propiedad sea de buena calidad con un inquilino de buen nivel crediticio.

En lo general, el tipo de propiedad que prefieren estos inversionistas son propiedades comerciales ocupadas por un solo inquilino, ya sea una farmacia de una cadena nacional, un banco o un restaurante. En este caso, el inquilino es responsable de cubrir todos los gastos y de administrarla. Es decir el inquilino se encarga absolutamente de todo incluyendo el día a día del manejo del activo. Lo más atractivo de esta inversión es que no requiere prácticamente nada de tiempo por parte del propietario y tampoco le significa riesgos de gastos o el aumento de los mismos en un futuro.

El invertir en este tipo de propiedades es como invertir en un bono que comparados con otros vehículos de inversión producen una rentabilidad atractiva generalmente entre el 5% y el 8% en los mercados actuales.

Hoy en día, comprar propiedades comerciales que generan un flujo de fondos es una buena opción para los latinos que quieren diversificar geográficamente sus inversiones para minimizar los riesgos geopolíticos.

Alex Zylberglait es director general de Inversiones en la Oficina de Marcus & Millichap en Miami.

<http://www.elnuevoherald.com/noticias/sur-de-la-florida/article185539903.html>