

OPORTUNIDADES [ PROPIEDADES COMERCIALES ]

# La clave está en invertir con enfoque estratégico

Se deben elegir inmuebles ubicados en zonas con alta demanda o potencial de resiliencia, como áreas pobladas y con alta conectividad. Además, optar por arrendatarios sólidos y contratos de largo plazo.

ANGÉLICA BAÑADOS

**E**n períodos de contracción económica, invertir en inmuebles comerciales sigue siendo una buena opción, en especial para resguardar capital y obtener un alto retorno mediante arriendos de largo plazo, pero requiere de un análisis más cuidadoso. La ubicación estratégica, la evaluación de la estabilidad de ingresos y el cumplimiento de normativas son aspectos fundamentales para invertir en un pequeño local comercial o en un portafolio de propiedades más amplio.

Sergio Correa, gerente inmobiliario de Colliers, señala que es clave enfocarse en propiedades ubicadas en zonas con alta demanda o con potencial de resiliencia, como áreas densamente pobladas o con alta conectividad. “Además, optar por arrendatarios sólidos y contratos de largo plazo puede mitigar el riesgo de vacancia. Aunque el mercado puede presentar desafíos, las propiedades comerciales bien



Los restaurantes, gimnasios o clínicas siguen siendo altamente atractivos para invertir.

seleccionadas tienden a preservar su valor a largo plazo, lo que las convierte en un refugio de capital”.

Si bien reconoce que el auge del comercio electrónico ha impulsado la demanda de propiedades comerciales enfocadas en logística, como bodegas y centros de distribución, más que en locales tradicionales, los inmuebles comerciales bien ubicados

que ofrecen experiencias o servicios difíciles de replicar online, como restaurantes, gimnasios o clínicas, siguen siendo altamente atractivos. “La clave está en identificar tendencias y diversificar el tipo de uso comercial de la propiedad”, enfatiza.

“Para pequeños inversionistas —agrega—, es particularmente importante estudiar a fondo las condicio-

nes del mercado y evaluar la relación entre su perfil de riesgo, el costo inicial y el potencial retorno, ya que su margen de maniobra puede ser más limitado”.

## PUNTOS CLAVE

Los cinco puntos clave que se deben tener en consideración para realizar una exitosa inversión, según Sergio Correa son:

**Ubicación estratégica:** Al igual que en las inversiones residenciales, la ubicación es esencial en propiedades comerciales. Áreas con alto tráfico peatonal o vehicular, cerca de centros urbanos, parques industriales o zonas comerciales tienen mayores probabilidades de éxito.

**Estabilidad de ingresos:** Las propiedades comerciales suelen ofrecer contratos de arriendo más largos que las residenciales, lo que puede traducirse en una mayor estabilidad de ingresos. Es importante evaluar la solidez financiera de los posibles arrendatarios.

**Diversificación de arren-**

**datarios:** Si inviertes en un centro comercial o edificio con múltiples unidades, asegúrate de diversificar los tipos de negocios para no depender de un solo sector económico. Esto protege tu inversión ante cambios en el mercado; es esencial tener una tienda ancla, como un supermercado, minimarket o una farmacia.

**Mantenimiento y administración:** Las propiedades comerciales requieren un mayor nivel de mantenimiento y administración debido al constante tráfico de clientes y empleados. Se deben considerar estos costos antes de invertir, así como la contratación de un buen administrador de propiedades.

**Normativas y permisos específicos:** Las propiedades comerciales están sujetas a normativas municipales específicas en cuanto a uso de suelo, licencias comerciales y normas de seguridad. Es fundamental investigar si el local cumple con todas las regulaciones y si hay proyecciones de cambios normativos en la zona.