



HH

LUXURY REAL ESTATE
RIVIERA MAYA



RETORNO SOBRE LA INVERSIÓN (ROI) EN EL NEGOCIO INMOBILIARIO

Una de las preguntas más frecuentes después de iniciar un negocio es: ¿Esta es una actividad rentable o no? Y para saberlo tenemos que aprender a identificar el retorno de nuestra inversión.

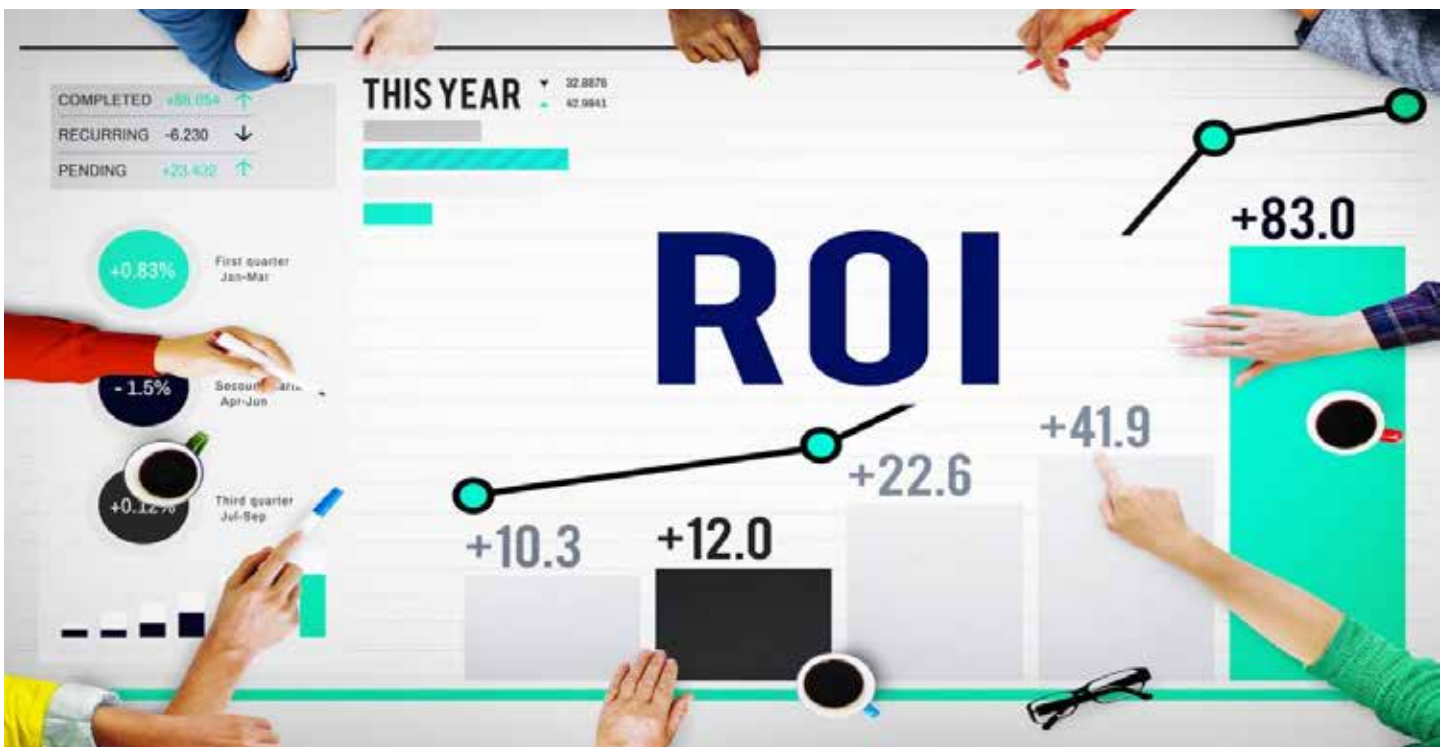
¿Qué es el Retorno de Inversión (ROI)?

El Retorno Sobre la Inversión, o ROI (Return On Investment), es una métrica usada para conocer la ganancia de una inversión entorno a un negocio. De esta forma sabremos si se ganó o se perdió capital en el futuro.

Esta es una buena manera de saber cuáles inversiones valen la pena y a cuáles se les debe poner atención para que tengan un mejor rendimiento.

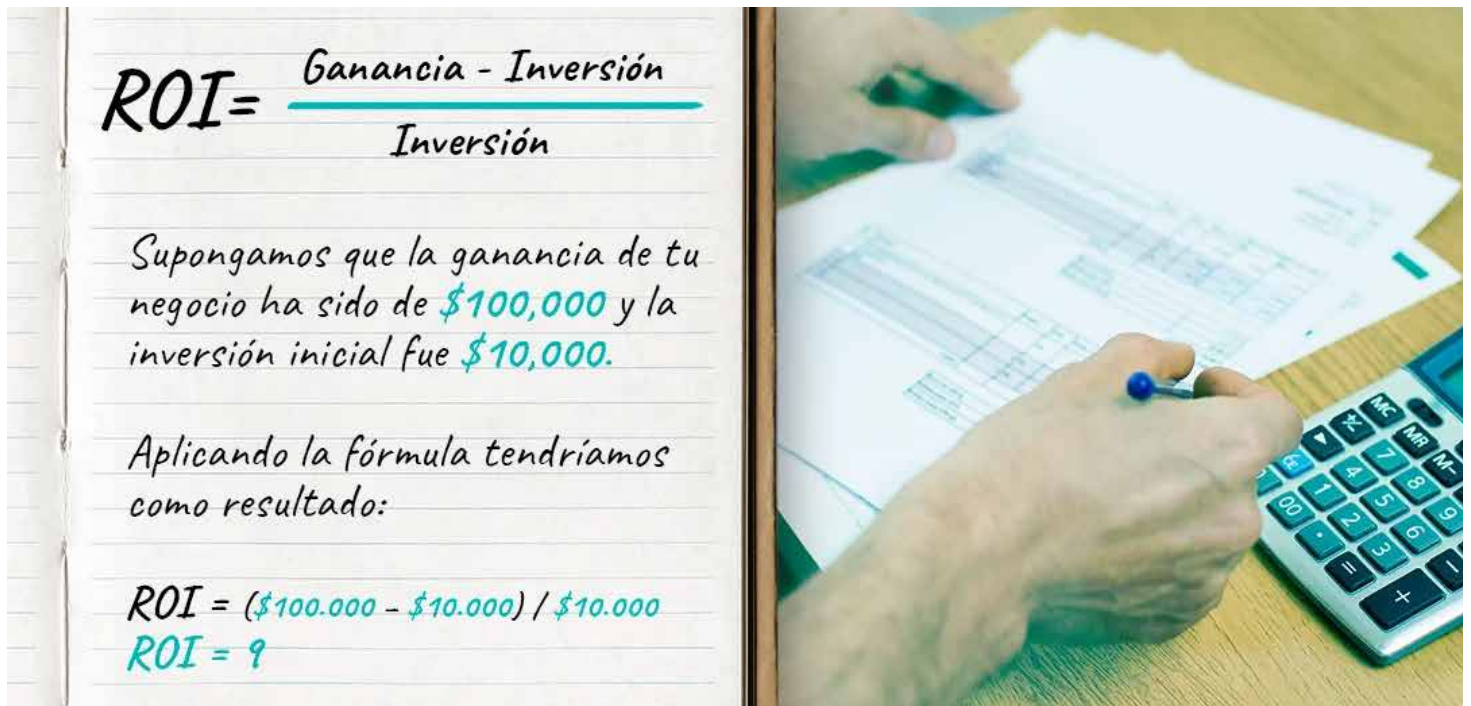
Se puede aplicar a cualquier estrategia de inversión financiera, pero siempre deberá ir dirigido en beneficio del crecimiento del negocio. Es decir, se trata de conocer para mejorar.

De igual forma, en caso de que en el futuro se desee obtener inversores externos, esta cifra servirá para demostrar si es viable invertir en dicho negocio o no. De aquí la importancia de la legitimidad de tus datos y la constancia de una correcta contabilidad.



¿Cómo se calcula el ROI?

Es muy sencillo. Para calcular el ROI es necesario identificar los ingresos totales, restarle de estos los costos y al final dividir ese resultado por los costos totales.



$$ROI = \frac{\text{Ganancia} - \text{Inversión}}{\text{Inversión}}$$

Supongamos que la ganancia de tu negocio ha sido de **\$100,000** y la inversión inicial fue **\$10,000**.

Aplicando la fórmula tendríamos como resultado:

$$ROI = (\$100.000 - \$10.000) / \$10.000$$
$$ROI = 9$$

The image shows a person's hands writing on a notepad with a blue pen. The notepad contains the ROI formula and a calculation example. To the right, there is a photograph of hands holding a pen over a desk with a calculator and some papers.

En este ejemplo, el Retorno de la Inversión fue de 9 veces la inversión inicial.

También puedes multiplicar el resultado por 100 para obtenerlo en porcentaje, convirtiéndolo en 900% de retorno, en este ejemplo.



El negocio de los bienes raíces y su rentabilidad

La compra de un inmueble es una de las inversiones más seguras debido a la rentabilidad que ofrece, es decir, a su retorno de inversión.

Tomando de guía la fórmula para calcular el ROI, localicemos la rentabilidad de un inmueble.

Para calcular la rentabilidad mensual de, supongamos, un departamento, se debe fijar el monto de la renta y restarle la cuota del crédito, ésto se dividirá por la inversión inicial y se multiplicará por 100. Esta ecuación te reflejará el porcentaje de rentabilidad que tiene el bien inmueble.

Por ejemplo:

$$ROI = \frac{\text{Ganancia} - \text{Inversión}}{\text{Inversión}}$$

Compra del inmueble:

\$3,000,000

Renta mensual:

\$15,000 = \$180,000 anuales

Rentabilidad bruta:

$(\$180,000 / \$3,000,000) (100)$



Ahora bien, lo anterior es tan solo nuestra rentabilidad bruta. Sin embargo también hay que tomar en cuenta aspectos importantes para conocer nuestra rentabilidad neta en un inmueble. Y es que no podemos olvidar nuestros impuestos, gastos de mantenimiento, seguro, etc.

Al tomar en consideración todos los gastos que nos puede generar nuestro inmueble y restarlo a las ganancias, podremos estar seguros de estar conociendo nuestra rentabilidad neta.

Por otro lado también existe la rentabilidad asociada a riesgo, la cual considera el tiempo y la variación de precios. Por ejemplo, supongamos que pondrás en alquiler tu vivienda pero tardas en conseguir arrendatario durante algunos meses. Esta cantidad de dinero que no se obtuvo debe ser considerada en el apartado de tus ganancias.

¿Cómo aumentar el retorno de inversión en un bien inmueble?

Sí, invertir en un bien inmueble es un negocio redituable, pero como todo negocio algunos son mejores que otros. Todo dependerá de las características y beneficios que pueda otorgar dicho lugar.





Antes de comprar

- ✓ **Ubicación:** Por ejemplo; supongamos que invertimos en un lote comercial. En este caso, la ubicación es de vital importancia para prever el futuro retorno de inversión. ¿La zona es segura? ¿Se encuentra en un sitio donde podrán encontrarme las personas para las que está dirigido mi servicio?
- ✓ **Conectividad:** ¿Es de fácil acceso la zona? No es necesario ubicarse en los puntos principales de las ciudades, ya que en estos casos el inmueble suele ser más costoso. No obstante la conectividad de la zona donde decidiste invertir debe de ser favorecedora.
- ✓ **Planes de desarrollo:** Esto es necesario investigarlo antes de comprar, ya que los proyectos a futuro pueden aumentar o disminuir tu plusvalía. Un plan de construcción de una escuela, una nueva carretera, tienda comercial o desarrollo departamental son buenas señales.
- ✓ **Servicios:** No todas las zonas cuentan con agua potable, energía eléctrica o servicio de internet, por eso es necesario asegurarse de que todos los servicios básicos puedan ser cubiertos dentro de la zona de tu bien inmueble. Una vez elegida la zona, posterior a la compra también hay muchas cosas que se puede hacer para aumentar la rentabilidad del bien.



Después de comprar

✓ Arrendamiento

Hay un gran número de personas que invierten en residencias o lotes comerciales para rentar durante periodos largos. Este es una práctica muy común debido a que genera una entrada constante de dinero al propietario. En caso de hacerlo, debes estar consciente de que el retorno de inversión se irá obteniendo a largo plazo. Aún así se puede estar seguro de que los ingresos serán prácticamente de por vida y el inmueble podrá aumentar su plusvalía con el paso del tiempo.

✓ Mantenimiento y remodelación

Una buena estructura muchas veces le gana a una buena ubicación. Por esta razón es necesario que el mantenimiento de tu propiedad sea constante para evitar desperfectos que podrían generarte más gastos excesivos o te imposibiliten a seguir haciendo uso de él.

Todo puede lucir mucho mejor. Ya sea un departamento o local, invertir en una remodelación puede traer grandes beneficios ya que su valor aumentará, y por ende las oportunidades de ofertar a un precio mayor no serán excesivas para el comprador o arrendatario.

✓ Rentas por temporada

Esto es muy común sobre todo en áreas turísticas o de interés social. En este caso el propietario no renta por plazos largos sino por días o semanas a turistas, foráneos o personas que desean un descanso.

Los bienes inmuebles que más se favorecen de esta práctica son las residencias con ubicaciones privilegiadas o servicios atractivos adicionales. No obstante, todo dependerá de la ubicación y oportunidades que ofrezca tu inmueble.

Conoce de buenas inversiones

Las oportunidades de inversión son muchas. Por esta razón, en un mercado tan competitivo como lo es el sector inmobiliario, la mejor aliada será la estrategia.


El sureste mexicano se ha convertido en un sitio de relevancia para el negocio de bienes inmuebles gracias al crecimiento de sus ciudades y la atención extranjera que ha tenido tanto en el tema de turismo como empresarial.

Ya sea por deseo de un patrimonio como negocio o para vivir, estados como Quintana Roo son sitios perfectos para invertir para el futuro.

Sabemos que el recorrido puede parecer complicado, por ello en HH Luxury Real Estate brindamos asesoría para que conozcas cómo asegurar tu futuro y patrimonio, ya que estamos enfocados en proyectos y lotes de inversión de alta rentabilidad.

Si deseas saber más sobre tus opciones de inversión en la Riviera Maya, contáctanos, este es el primer paso para invertir en tu futuro.

**DA CLICK EN  PARA AGENDAR UNA CITA O SOLICITAR MÁS INFORMACIÓN
CON ALGUNO DE NUESTROS ASESORES**

Homero Herrera - (984) 138 0131 

www.hhluxuryinvestments.com