



# TULUM:

## OPORTUNIDAD PARA INVERSIONISTAS EN BIENES RAÍCES

Por: Javier del Cueto  
Socio y director ejecutivo de LANDPOINT ADVISORS Riviera Maya

**T**ulum hoy en día ha dejado de ser simplemente un destino turístico más en la Riviera Maya y ha pasado a ser un destino de esos que parecen una marca registrada de lujo por todo lo que representa.

No solamente se está convirtiendo rápidamente en la joya turística de la Riviera Maya, ese lugar que todos desean visitar; sino que además tiene unas características demográficas, geográficas y urbanísticas muy especiales que lo vuelven una oportunidad de inversión excepcional para todos aquellos inversionistas que nos gusta obtener rentabilidad, a través de las rentas de nuestros inmuebles, mientras estos tienen una buena apreciación de su valor en un mercado (por así decirlo) "dolarizado", en el que el precio de los inmuebles y las tarifas de las rentas están en dólares.





El hecho de que no haya grandes cadenas hoteleras (a diferencia de otros mercados como Playa del Carmen o Cancún), aunado a las particularidades demográficas como su colindancia con la reserva de la biosfera de Sian Ka'an y el Parque Nacional de Tulum (área natural protegida en donde se encuentran las ruinas mayas), las bajas densidades de construcción permitidas por el plan de desarrollo urbano de Tulum, entre otras características especiales (que escapan el alcance de este artículo), lo han convertido en una extraordinaria opción para invertir en una residencia que puede ser al mismo tiempo, tu departamento de ensueño para vacacionar en un lugar especial y lleno de magia (como es Tulum) y una excelente fuente de ingresos gracias a las rentas vacacionales (o de largo plazo).

Si al nombre y la gran fama que tiene Tulum, le sumas el crecimiento que está teniendo la zona, la innegable fuerza del aeropuerto de Cancún con vuelos directos a las ciudades más importantes del mundo, la factibilidad de la construcción, del famoso Tren Maya, los parques, cenotes, innumerables atractivos y actividades para todas las edades, nos podemos empezar a dar una pequeña idea de la oportunidad que Tulum representa para inversionistas en bienes raíces.

Landpoint Advisors es una agencia boutique de asesoría inmobiliaria para inversionistas, a través de la cual, ayudamos a nuestros clientes a encontrar la mejor opción para ellos según sus objetivos particulares. Estamos enfocados 100% al beneficio de nuestros inversionistas sin ningún tipo de exclusividad o ataduras a desarrolladores para poder así ofrecer nuestros servicios con completa imparcialidad.

Nosotros solamente recomendamos a nuestros inversionistas opciones en las que confiamos plenamente, en las que nosotros mismos invertimos, opciones que tengan una muy buena ubicación, en zonas con buena infraestructura, con amenidades y la calidad necesaria para tener éxito en el cada vez más competido mundo de las rentas vacacionales y que (por todo lo anterior) tendrán muy buena plusvalía.

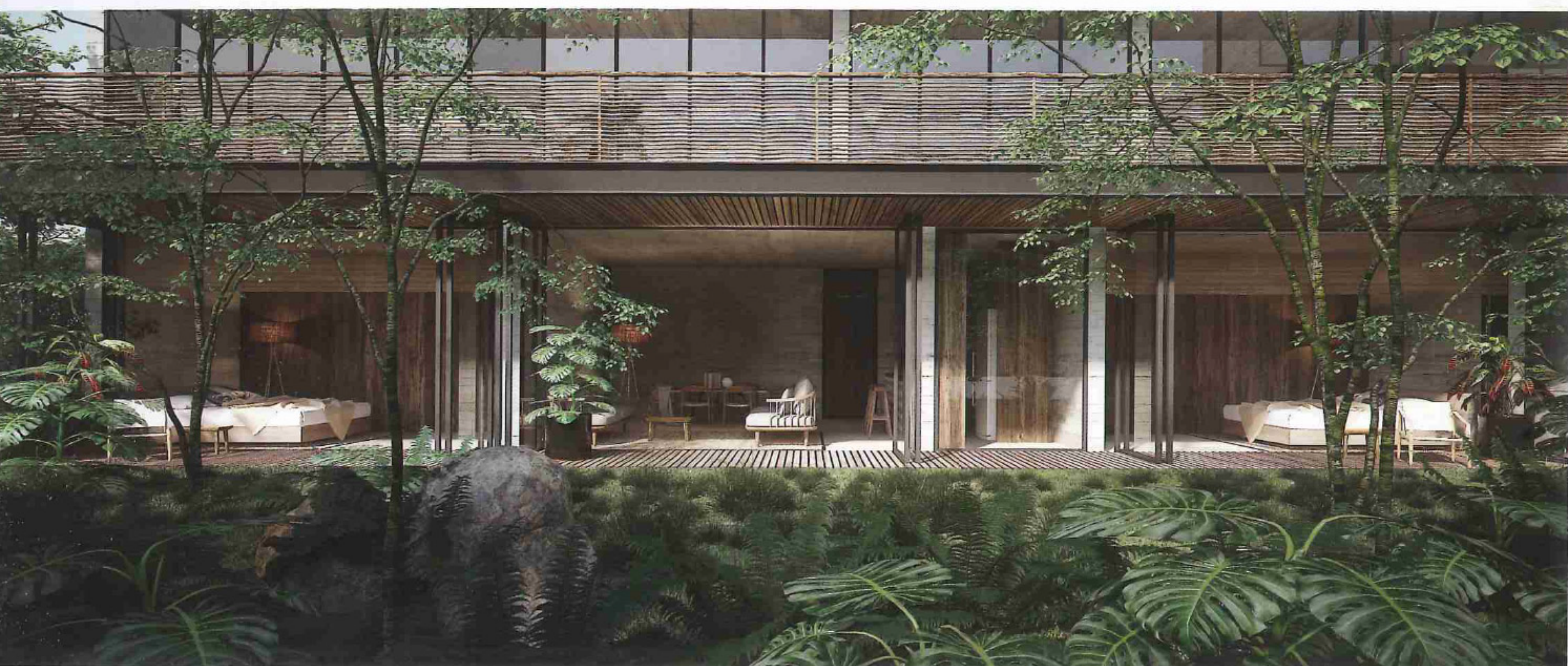
Hoy en día en Tulum, una inversión con las características antes mencionadas tendrá un precio aproximado de \$1,800 a \$3,000 USD/m<sup>2</sup> (dependiendo de muchos factores y de la etapa en la que se encuentre la preventa). Podemos encontrar excelentes departamentos tipo estudio desde \$120 mil USD, de 1 recámara desde \$160 mil USD, de 2 recámaras desde \$225 mil USD y de 3 recámaras desde \$399 mil USD.

A continuación podemos ver la rentabilidad factible de conseguir con un ejemplo de un departamento que está en preventa a muy buen precio por lanzamiento en uno de los proyectos más espectaculares que hay hoy en día en Tulum.

**Hoy en día en Tulum podemos encontrar excelentes departamentos tipo estudio desde \$120mil USD, de 1 recámara desde \$160mil USD, de 2 recámaras desde \$225 mil USD y de 3 recámaras desde \$399 mil USD.**







Este departamento nos encanta porque tiene el sistema lock-off que da flexibilidad y te permite rentar o usar tu departamento en 2 partes por separado de manera independiente, lo cual ayuda a incrementar ingresos y mejorar el retorno de inversión.

Esto es algo sumamente importante para las rentas vacacionales en un mercado como el de Tulum donde la mayoría de los visitantes son parejas.

En la siguiente gráfica podemos apreciar que con una ocupación del 60% anual (algo muy conservador en este mercado) y con un precio promedio por noche, también conservador de 90 USD (por habitación en promedio), estaríamos hablando de un retorno de inversión anual del 10% (aprox).

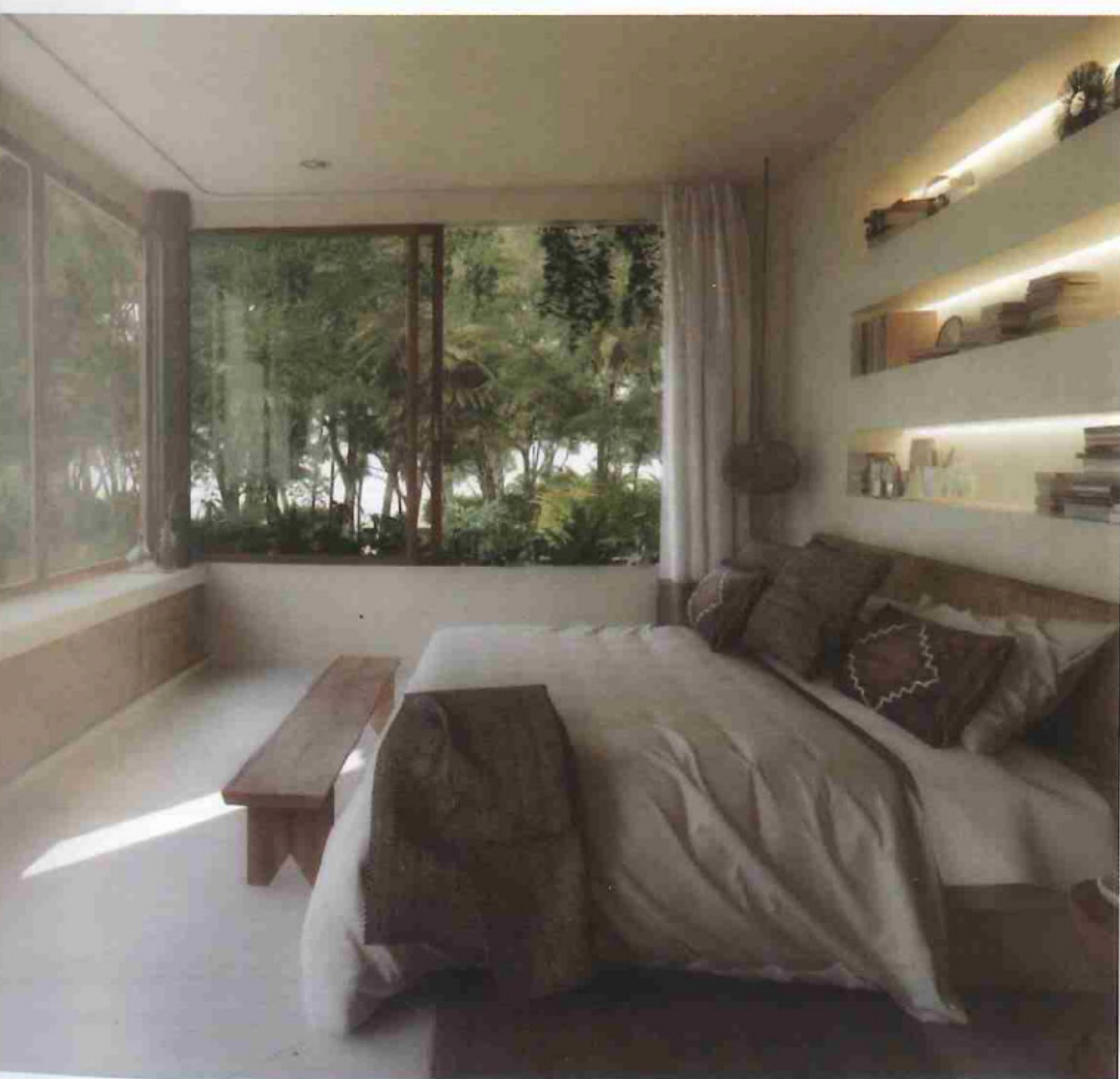
Análisis Rentabilidad RENTAS + VENTA / 2 Racámaras LOCK-OFF							
Inversión compra USD (Pago 30-70)							
\$223,884							
Inversión Total USD (Con muebles y esc.)							
-\$252,078	20/01/19	15/03/21	15/03/22	15/03/23	15/03/24	15/03/25	15/03/25
Inversión (Compra departamentos)	-\$67,165	-\$156,719					
Ingresos Rentas y/o ventas			\$44,820	\$46,165	\$47,550	\$48,976	\$334,632
Flujos Totales	-\$67,165	-\$184,913	\$44,820	\$46,165	\$47,550	\$48,976	\$334,632
Escrituración		-\$11,194					
Mobiliario y equipamiento		-\$17,000					
Comisión Plataformas			-\$2,689	-\$2,770	-\$2,853	-\$2,939	-\$16,731.59
Gastos gestión Rentas (luz, netflix, etc)			-\$2,241	-\$2,308	-\$2,377	-\$2,449	
Cuotas de Mantenimiento			-\$2,160	-\$2,160	-\$2,160	-\$2,160	
Mantenimiento y mejoras			-\$1,345	-\$1,385	-\$1,426	-\$1,469	
Fee de admon rentas (25%)			-\$11,205	-\$11,541	-\$11,887	-\$12,244	
Flujos Netos	-\$67,165	-\$184,913	\$25,180	\$26,000	\$26,845	\$27,715	\$317,900

ROI Promedio Anual	
ROI en % Anual	33.61
	9.99
	10.3
	10.65
	10.99
	126.11

RENTAS	
Precio por habitación por noche	\$90
Ocupación (noches del año) 60%	219
Extra por high season	\$2,700
Número de habitaciones	2
	\$44,820
	\$46,164.60
	\$47,549.54
	\$48,976.02
	\$317,900
	Ingreso Rentas Año 1
	Ingreso Rentas Año 2
	Ingreso Rentas Año 3
	Ingreso Rentas Año 4
	Ingreso Venta Año 5



En mi opinión, Tulum ha dejado de ser un destino prometedor y es hoy en día una realidad con un éxito demostrable y un potencial extraordinario.



En este ejercicio se incluye también la opción de una venta futura después de 4 años de rentar el departamento. No porque sugiramos vender en ese tiempo (ya que cada cliente tiene intereses distintos en este sentido), sino simplemente para ilustrar la otra parte interesante de este tipo de inversiones que es la apreciación o plusvalía del bien inmueble. Si a esto le sumas que el precio de los inmuebles y de las tarifas de renta están en dólares, esto se vuelve aún más atractivo.

\*Estos números no son una promesa de desempeño de ningún desarrollador o agencia de rentas sino simplemente un análisis que hemos hecho nosotros y que ilustra la oportunidad.

Lo anterior es tan factible de conseguir que incluso existen opciones en el mercado que te garantizan por contrato un mínimo del 8% de retorno anual.

En mi opinión, Tulum ha dejado de ser un destino prometedor y es hoy en día una realidad con un éxito demostrable y un potencial extraordinario.

Esto no quiere decir que todas las opciones o proyectos que salen son excelentes opciones ya que todo depende de los objetivos de inversión de cada inversionista en particular, pero con la asesoría adecuada, Tulum es una extraordinaria opción para hacer una inversión inmobiliaria muy sólida y redituable.

\*Nota del editor: Las opiniones aquí expresadas son responsabilidad del autor y no necesariamente reflejan la posición de Inmobiliare.