

Cuando un emprendedor inicia un negocio, uno de los gastos iniciales más importantes es la adquisición del local comercial donde desarrollará su actividad, tanto en compra como en alquiler. En esta primera fase, la primera duda que surge es: ¿comprar o bien alquilar?

Aunque la mayoría de emprendedores prefieren alquilar el local para centrarse primero en la puesta en marcha del negocio y no embarcarse en gastos adicionales, la decisión de alquiler o compra va a depender de las necesidades de tu negocio.

En la decisión final de comprar o alquilar nuestro local comercial seguro que influye considerablemente el capital inicial y la financiación que tengamos para iniciar nuestro proyecto, así como el riesgo que estemos dispuestos a tomar. También de factores como el tipo de negocio que desees iniciar, lo que significa que no existe realmente una opción mejor que otra, sino que todo dependerá de todos estos aspectos.

A la hora de tomar una decisión debemos conocer bien las ventajas y desventajas que tiene una y otra opción.

Alquiler del local comercial	
VENTAJAS	DESVENTAJAS
<ul style="list-style-type: none"> • Flexibilidad: no te comprometes a fijar tu localización en un lugar determinado y puedes moverte fácilmente cuando lo desees. • Menos responsabilidades en mantenimiento y seguridad del local: es el propietario quien es responsable de estas cuestiones. • Mayor flujo de caja, sin la vinculación a un préstamo hipotecario. • Menos inversión inicial y pagos por adelantado: cuando alquilas un local u oficina, sólo debes pagar unos meses por adelantado. En cambio en una compra de local, deberás hacer un pago inicial de aproximadamente el 25% del precio total, además de los años de hipoteca que se hayan fijado. 	<ul style="list-style-type: none"> • A no ser que consigas un alquiler cuya salida esté a tu favor, estarás obligado a completar el pago de un mínimo de meses, aún abandonando antes el local. Si, por ejemplo, el local se alquila por 3 años, y el negocio fracasa en el primero, tendremos que pagar de todas maneras los meses faltantes, conseguir a algún tercero para subarrendarle el local, o persuadir al dueño para que nos permita rescindir el contrato. • No incrementas el patrimonio de tu negocio, ya que, a diferencia de la compra, tendrás que pagar permanentemente un alto monto como renta por un activo que nunca será tuyo. • Sigues manteniendo ciertas responsabilidades con el equipamiento. Esta responsabilidad dependerá de lo acordado en el contrato de alquiler. • Si vas a reformar o mejorar el local perderás la inversión en el momento que dejes el local
Compra del local comercial	
VENTAJAS	DESVENTAJAS
<ul style="list-style-type: none"> • Es un activo material que supone una inversión a largo plazo. • Los costes mensuales son fijos, no se debe hacer frente a los incrementos de alquiler anuales. • En ocasiones se puede subalquilar parte del local y obtener así ingresos extra. • Eres libre de vender tu local comercial siempre que lo desees. 	<ul style="list-style-type: none"> • Te responsabilizas de todas las reparaciones y el mantenimiento del local, algo que puede ser caro • No hay flexibilidad de espacio: puede que con el tiempo necesites ampliar tu negocio y el local que compraste se quede pequeño o puede que con la experiencia te des cuenta que hay zonas mejores para tu tipo de local. • Supone una mayor inversión al inicio.

Siempre debemos calcular la proyección de los futuros resultados y, de acuerdo a ello, analizar si estaríamos en la capacidad de pagar mensualmente la deuda contraída como consecuencia de la compra del local, o si sólo seríamos capaces de pagar los alquileres.

En todo caso, los expertos consideran que no es recomendable **pagar de renta por alquiler más del 10% del valor del inmueble** al año.