



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	19
Introducción	20
PRELIMINAR	24
El análisis y gestión del riesgo inmobiliario en 12 preguntas y respuestas.	24
1. ¿Qué es el proceso de gestión de riesgos inmobiliarios?	24
a. Identificar el riesgo	25
b. Análisis del riesgo	25
c. Evaluar o clasificar el riesgo	26
d. Dar una solución al riesgo	27
e. Monitorear y revisar el riesgo	27
2. ¿Cómo puede crear un plan para monitorear y revisar el riesgo?	27
a. Evaluación de la gestión de riesgos	27
b. Gestión de riesgos	28
c. Estrategias de gestión de riesgos y soluciones para diferentes tipos de riesgos.	29
3. ¿Por qué es tan importante la gestión de riesgos inmobiliaria?	29
4. ¿Qué causa el riesgo inmobiliario?	30
a. Riesgos económicos.	31
b. Riesgos de liquidez.	31
c. Riesgos políticos, legales y ambientales.	31
d. Riesgos empresariales y de gestión.	32
e. Riesgos financieros.	32
5. ¿Cómo gestionar los riesgos de una promoción inmobiliaria?	33
a. Cada tipo de propiedad inmobiliaria tiene sus propios riesgos.	33
b. Riesgos de la promoción inmobiliaria.	34
Riesgo de valor del suelo	34
Riesgo de explotación del suelo	34
Riesgo de planificación urbanística	34
Riesgo de construcción	34
Riesgo de ingresos	34
Riesgo de duración	35
Riesgo político	35
Riesgo de asociados	35
Riesgo legal	35
c. Medidas de mitigación de riesgos a nivel de promoción inmobiliaria	35
Investigación y evaluación preliminar de riesgos.	35
Escalonamiento por fases de la promoción inmobiliaria.	36
Contratos	36
Cálculos de costes	36
Pre-arrendamiento / venta	37
Pagos puntuales	37
6. ¿Qué es el riesgo de inversión inmobiliaria?	37
a. Concepto de riesgo inmobiliario	37
b. La desviación estándar de los rendimientos históricos de un inmueble.	37
c. El riesgo inmobiliario por zonas geográficas	38
d. El riesgo de la sobreoferta inmobiliaria	39
e. Riesgo de sensibilidad de rentas (crisis económica)	40
7. ¿Cuáles son los riesgos inmobiliarios más comunes a los que se puede enfrentar un inversor inmobiliario?	41
a. El riesgo inmobiliario es casi inevitable.	41



Control de riesgos	41
Transferencia de riesgos.	41
Riesgo de mercado	41
b. Modos de mitigar el riesgo inmobiliario	41
c. Riesgo legal	42
d. Riesgos ambientales	43
e. Riesgo por daños a la propiedad	43
8. ¿Cuáles son los efectos del riesgo inmobiliario en la rentabilidad?	44
a. Los flujos de efectivo generados por los ingresos recaudados (alquiler) menos los gastos operativos y el servicio de la deuda	44
b. Estimación de la TIR (tasa interna de retorno) para comprender diversas fuentes de retorno	45
9. ¿Cuáles son los tipos de riesgo más frecuentes para las carteras de bienes inmuebles?	46
a. Riesgo de crédito / incumplimiento	46
b. Riesgo de inflación	47
c. Riesgo macroeconómico	47
d. Riesgo de tipo de interés	48
e. Riesgo de liquidez	48
f. Riesgo legislativo / regulatorio	48
g. Riesgo de ubicación	49
h. Riesgo del mercado espacial	49
i. Riesgo de construcción	50
j. Riesgo ambiental	50
k. Riesgo de gestión inmobiliaria (Property Management)	51
10. ¿Cuáles son las medidas de mitigación de riesgos a nivel de cartera inmobiliaria?	51
a. Diversificación de portafolios	51
b. Inversión máxima en riesgo a nivel de cartera	52
11. ¿Qué es el riesgo en la gestión de inmuebles en alquiler?	52
a. Estrategias tradicionales en la gestión de riesgos de propiedades en alquiler.	52
Evitar riesgos	52
Control de riesgos	53
Transferencias de riesgo	53
b. Riesgos asociados con la administración de propiedades inmobiliarias.	53
Riesgo físico en la propiedad	53
Riesgos de los arrendatarios	53
Riesgos administrativos	54
Riesgos de mercado	54
12. ¿Qué es una prueba de resistencia de cartera inmobiliaria (portfolio stress test)?	54
a. Definición de prueba de resistencia de cartera inmobiliaria (portfolio stress test).	54
b. ¿Cómo realizar una prueba de resistencia de cartera inmobiliaria?	55
c. Contenido de las pruebas de estrés de la cartera de bienes inmuebles	55
Evaluación de riesgos para arrendatarios	56
Liquidez y calendario de los flujos de efectivo	57
d. Valoración de activos	58
Riesgos de liquidez y convenios de deuda	59
PARTE PRIMERA.	60
Análisis del riesgo inmobiliario.	60
Capítulo 1. Introducción al análisis de riesgos inmobiliarios.	60
1. Introducción al análisis de riesgos inmobiliarios.	60
a. Definición de riesgo inmobiliario	60
b. Importancia del análisis y gestión del riesgo inmobiliario	60
2. Tipos de riesgo inmobiliario	61



a. Riesgo de mercado: _____	61
b. Riesgo de crédito _____	61
c. Riesgo de liquidez _____	61
d. Riesgo operacional _____	61
3. Identificación de riesgos _____	62
a. Evaluación del entorno económico y regulatorio _____	62
b. Evaluación de la calidad del inmueble _____	62
c. Evaluación de la calidad del inquilino _____	62
d. Evaluación del flujo de caja y rentabilidad _____	63
4. Análisis de riesgos _____	63
a. Análisis cuantitativo y cualitativo _____	63
b. Identificación de factores clave de éxito y fracaso _____	63
c. Evaluación de escenarios adversos _____	63
d. Análisis de mitigación de riesgos _____	64
5. Mitigación de riesgos _____	64
a. Seguros y garantías _____	64
b. Diversificación de la cartera inmobiliaria _____	64
c. Selección de inquilinos solventes _____	64
d. Gestión proactiva de los inmuebles _____	65
6. Gestión del riesgo inmobiliario _____	65
a. Monitoreo constante de la cartera inmobiliaria _____	65
b. Reevaluación periódica del riesgo _____	65
c. Actualización de las políticas y procedimientos _____	66
7. Conclusiones _____	66
a. Recapitulación de los conceptos clave _____	66
b. Recomendaciones finales _____	67
Capítulo 2. Principios de gestión de riesgos. _____	68
1. Principios de gestión de riesgos. _____	68
2. ¿Qué es la gestión de riesgos inmobiliarios? _____	70
3. Medidas previas y posteriores en la gestión de riesgos inmobiliaria. _____	70
4. Riesgos a considerar en el sector inmobiliario _____	71
a. Riesgo de mercado. _____	71
b. Riesgo de liquidez. _____	71
c. Riesgo de tipo de cambio. _____	72
d. Riesgo cíclico. _____	72
e. Períodos de carencia _____	72
d. Concentración de la demanda. _____	72
e. Riesgo ambiental. _____	73
Capítulo 3. Métodos de análisis de riesgos. _____	74
1. El análisis what if (¿qué pasaría si...?) _____	75
2. Análisis preliminar de riesgos (APR) y matriz de riesgos. _____	75
3. Los 5 porqués. _____	77
4. El método FMEA (Análisis Modo de Fallo y Efectos) (identificar, clasificar y eliminar los fallos de los proyectos - failure mode and effective analysis) _____	78
5. Lista de chequeo _____	79
6. Análisis Bowtie _____	81
7. Matriz de análisis de riesgos _____	82
8. Registro de riesgos _____	82
9. Análisis SWIFT _____	82



Capítulo 4. Análisis de la gestión de riesgos.	83
1. Objetivos de la gestión de los riesgos	83
2. Procesos relacionados con la planificación de la gestión de riesgos, la identificación y el análisis de riesgos, las respuestas a los riesgos, y el seguimiento y control de riesgos de un proyecto.	84
a. Analizar riesgos	84
b. Planificar la respuesta de riesgos	84
c. Seguimiento y control de riesgos	85
d. Cierre de la gestión de riesgos	86
3. Planificación de la gestión de riesgos.	86
4. Tareas para la planificación de gestión de riesgos	87
a. El plan de gestión de riesgos	87
b. Tareas del plan de riesgos inmobiliarios.	88
c. Categorización de los riesgos inmobiliarios	88
d. Definición de los niveles de probabilidad e impacto del proyecto	89
5. Identificación de riesgos	91
a. Responsables de la identificación de riesgos	91
b. Documentación del proyecto inmobiliario e identificación de riesgos.	91
6. Tareas para identificar riesgos	93
a. Consideración de fuentes de riesgos internos y externos	93
b. Categorización de los riesgos	93
c. Identificación de disparadores (síntomas del riesgo o señales de aviso)	94
d. Consolidación y registro de los riesgos identificados del proyecto inmobiliario	94
7. Análisis de riesgos	96
a. Análisis cualitativo de riesgos	97
b. Análisis cuantitativo de riesgos	99
c. Evaluación y planificación de respuestas a riesgos	100
d. La evaluación de la probabilidad de los riesgos	100
8. Determinar la categoría y prioridad del riesgo	101
9. Planificación de la respuesta a los riesgos	102
a. Desarrollo de la estrategia de respuesta de riesgos	104
b. Desarrollo e implementación del plan de estrategia de riesgos	105
c. Determinar la reserva de contingencia como parte de la reserva de riesgos del proyecto	105
d. Seguimiento y control de riesgos	106
10. Tareas para controlar y monitorizar riesgos	107
Capítulo 5. La gestión de los Riesgos del Proyecto en la guía de los fundamentos de la Dirección de Proyectos (Guía del PMBOK).	110
1. Gestión de los Riesgos del Proyecto.	110
2. Planificación de la Gestión de Riesgos.	112
3. Planificación de la Gestión de Riesgos: Herramientas y Técnicas.	112
a. Reuniones de Planificación y Análisis	112
b. Plan de Gestión de Riesgos.	113
Metodología.	114
Roles y responsabilidades.	114
Preparación del presupuesto.	114
Periodicidad.	114
Categorías de riesgo.	114
c. Definiciones de probabilidad e impacto de los riesgos. Escalas de impacto.	114
4. Identificación de riesgos.	116
5. Análisis Cualitativo de Riesgos.	117



6. Análisis Cuantitativo de Riesgos.	117
7. Planificación de la Respuesta a los Riesgos.	118
8. Seguimiento y Control de Riesgos: Herramientas y Técnicas.	119
a. Reevaluación de los Riesgos	119
b. Auditorías de los Riesgos.	119
9. Caso práctico de la gestión de los Riesgos del Proyecto inmobiliario conforme a los principios de la guía de los fundamentos de la Dirección de Proyectos (Guía del PMBOK). Proyecto inmobiliario de construcción de una torre de apartamentos	120
a. Gestión de los Riesgos del Proyecto	120
b. Planificación de la Gestión de Riesgos	120
Reuniones de Planificación y Análisis	120
Plan de Gestión de Riesgos	120
1) Metodología	120
2) Roles y responsabilidades	121
3) Preparación del presupuesto	121
4) Periodicidad	121
5) Categorías de riesgo	121
Definiciones de probabilidad e impacto de los riesgos.	121
1) Escalas de impacto	121
2) Identificación de riesgos	121
3) Análisis Cualitativo de Riesgos	121
4) Análisis Cuantitativo de Riesgos	122
5) Planificación de la Respuesta a los Riesgos	122
6) Seguimiento y Control de Riesgos	122
c. Aplicación en cifras del caso práctico.	123
PARTE SEGUNDA	124
Gestión del Riesgo ISO 31000 y EA 31 en el sector inmobiliario.	124
Capítulo 6. Gestión del Riesgo ISO 31000 y EA 31 en el sector inmobiliario.	124
1. La importancia del análisis y la gestión del riesgo en el sector inmobiliario.	124
2. Métodos de análisis y gestión de riesgos. ISO 31000	125
3. La tabla de análisis cualitativo del riesgo inmobiliario basada en escalas de impacto con la norma ISO 31000 y EA 31	125
a. Identificación de los riesgos	125
b. Evaluación de los riesgos	125
c. Tratamiento de los riesgos	126
d. Seguimiento y revisión	126
4. Clases de estándares de riesgos inmobiliarios	126
a. La norma EA 31	126
b. ISO 31000	126
¿Qué ventajas tiene la norma ISO 31000?	128
UNE-ISO 31000 Gestión del riesgo. Principios y directrices y el enfoque sobre la gestión del riesgo en procesos.	128
Marco de referencia UNE-ISO 31000.	129
Procesos para la Gestión del Riesgo UNE-ISO 31000.	132
Procesos de comunicación y consulta.	133
Establecimiento del contexto.	133
Apreciación del riesgo.	133
Identificación del riesgo.	133
Análisis del riesgo	134
Evaluación del riesgo.	134
Tratamiento del riesgo.	134
Monitoreo y revisión.	134



El proceso técnico de la gestión del riesgo en las fases de la ISO 31000.	135
b. ISO/IEC 31010 - gestión de riesgos - evaluación del riesgo evaluación técnicas del riesgo	136
c. ISO Guide 73 - gestión de riesgos-vocabulario	136
5. La relación entre la auditoría interna y un sistema de control de riesgos.	137
a. Auditoría interna como fuente preliminar de investigación.	137
b. Análisis y gestión de riesgos como identificadora y propuesta de medidas.	137
6. Requisitos de la administración integral de riesgos	138
a. Identificación del riesgo.	138
b. Evaluación del riesgo.	138
c. Metodología y herramientas de medición del riesgo.	138
d. Estrategia de administración del riesgo.	139
f. Implementación de medidas preventivas.	139
7. Caso práctico de análisis de riesgo inmobiliario conforme a la ISO 31000.	140
a. UNE-ISO 31000 Gestión del riesgo. Principios y directrices y el enfoque sobre la gestión del riesgo en procesos.	140
b. Marco de referencia UNE-ISO 31000.	140
c. Procesos para la Gestión del Riesgo UNE-ISO 31000.	140
Establecimiento del contexto.	141
Apreciación del riesgo.	141
Identificación del riesgo.	141
Análisis del riesgo.	141
Evaluación del riesgo.	141
Tratamiento del riesgo.	141
Monitoreo y revisión.	142
d. Proceso técnico de la gestión del riesgo en las fases de la ISO 31000.	142
e. Aplicación del caso práctico a la construcción de un edificio de 10 pisos.	142
1) UNE-ISO 31000 Gestión del riesgo. Principios y directrices y el enfoque sobre la gestión del riesgo en procesos.	142
2) Marco de referencia UNE-ISO 31000.	143
3) Procesos para la Gestión del Riesgo UNE-ISO 31000.	143
Establecimiento del contexto.	143
Apreciación del riesgo.	143
Identificación del riesgo.	144
Análisis del riesgo.	144
Evaluación del riesgo.	144
Tratamiento del riesgo.	144
Monitoreo y revisión.	144
f. Aplicación del caso práctico con cifras para una promoción inmobiliaria de vivienda	145
1) UNE-ISO 31000 Gestión del riesgo. Principios y directrices y el enfoque sobre la gestión del riesgo en procesos.	145
2) Marco de referencia UNE-ISO 31000.	145
3) Procesos para la Gestión del Riesgo UNE-ISO 31000.	145
Procesos de comunicación y consulta.	145
Establecimiento del contexto.	146
Apreciación del riesgo.	146
Identificación del riesgo.	146
Riesgos financieros	146
Riesgos de construcción	146
Riesgos de mercado	147
Riesgos de cumplimiento	147
Análisis del riesgo.	147
Retrasos en la construcción	147
Problemas de financiación	147
Evaluación del riesgo.	147
Tratamiento del riesgo.	147
Monitoreo y revisión.	148



- 8. Caso práctico de relación entre la auditoría interna y un sistema de control de riesgos inmobiliarios en una promotora-constructora.** _____ **148**
- a. Auditoría interna como fuente preliminar de investigación _____ 148
- b. Análisis y gestión de riesgos como identificadora y propuesta de medidas _____ 148
- c. Aplicación en cifras a una promoción inmobiliaria de vivienda _____ 149

PARTE TERCERA _____ **151**

- Análisis de posibles riesgos a detectar en el control de la gestión en las diferentes fases de una promoción inmobiliaria.** _____ **151**

Capítulo 7. Riesgos asociados al sector inmobiliario _____ **151**

- 1. ¿Qué es la gestión de riesgos para los promotores inmobiliarios?** _____ **151**
- a. Identificar los riesgos en el momento adecuado _____ 151
- b. Evaluar los riesgos _____ 152
- La probabilidad de ocurrencia _____ 153
- Las consecuencias de un evento no previsto. _____ 153
- c. Abordar los riesgos que se han detectado _____ 153
- Prevención de riesgos _____ 153
- Reducción del riesgo _____ 153
- Riesgo compartido _____ 153
- Aceptación del riesgo _____ 154
- 2. Riesgo de iliquidez de las inversiones inmobiliarias.** _____ **154**
- 3. Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios** _____ **155**
- 4. Riesgo de competencia** _____ **156**
- 5. Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Inmueble, arrendamiento y cobro de las rentas.** _____ **156**
- 6. Riesgos por cambio en la normativa que regula la actividad desarrollada por el inversor** _____ **157**
- 7. Riesgos por concentración del negocio en un país y un sector** _____ **157**
- 8. Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes** _____ **158**
- 9. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones** **158**
- 10. Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos** **159**
- 11. Caso práctico que analiza todos los riesgos en una promoción inmobiliaria de oficinas.** _____ **159**
- Riesgo de iliquidez de las inversiones inmobiliarias _____ 159
- Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios _____ 160
- Riesgo de competencia _____ 160
- Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Inmueble, arrendamiento y cobro de las rentas _____ 160
- Riesgos por cambio en la normativa que regula la actividad desarrollada por el inversor _____ 160
- Riesgos por concentración del negocio en un país y un sector _____ 160
- Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes _____ 161
- Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones _____ 161
- Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos _____ 161

Capítulo 8. Medición del riesgo inmobiliario. _____ **162**

- 1. Los bancos exigen medidas de riesgo de las promociones inmobiliarias.** _____ **162**
- 2. Procesos del análisis de riesgos inmobiliarios (real estate risk).** _____ **163**
- a. Proceso de análisis y gestión inmobiliaria. _____ 163
- b. Proceso de gestión del proyecto inmobiliario. _____ 163
- c. Análisis y evaluación de riesgos de mercado _____ 163
- d. Análisis y evaluación de riesgos legales _____ 163



e. Análisis y evaluación de riesgos financieros	163
f. Proceso de análisis de riesgos técnicos del proyecto y ejecución del edificio.	164
g. Análisis y evaluación de riesgos de operación inmobiliaria	164
h. Análisis de gestión de inmuebles. Proceso de explotación del inmueble (facility management).	164
i. Análisis de riesgos financieros y económicos.	164
3. VaR inmobiliario (Valor en Riesgos del Activo). Pérdida máxima que puede experimentar un activo inmobiliario.	165
a. Concepto de Valor inmobiliario en riesgo (VaR)	165
b. Formas de calcular el VaR	167
c. Ventajas y desventajas del VaR	167
4. Análisis de Sensibilidad parte de un Análisis de Viabilidad de una Promoción Inmobiliaria	168
5. La utilización del TIR y el VAN	168
6. Test de Estrés inmobiliario.	169
7. Parámetros técnicos y TIR mínimo a exigir en función del riesgo de la promoción inmobiliaria.	170
8. Caso práctico del proceso de análisis de riesgos inmobiliarios (real estate risk) de una promoción inmobiliaria de oficinas en una gran ciudad.	170
a. Proceso de análisis y gestión inmobiliaria	170
b. Proceso de gestión del proyecto inmobiliario	170
c. Análisis y evaluación de riesgos de mercado	171
d. Análisis y evaluación de riesgos legales	171
e. Análisis y evaluación de riesgos financieros	171
f. Proceso de análisis de riesgos técnicos del proyecto y ejecución del edificio	171
g. Análisis y evaluación de riesgos de operación inmobiliaria	171
h. Análisis de gestión de inmuebles. Proceso de explotación del inmueble (facility management)	172
i. Análisis de riesgos financieros y económicos	172
9. Caso práctico de aplicación del VaR inmobiliario (Valor en Riesgos del Activo) para determinar la pérdida máxima que puede experimentar un activo inmobiliario (edificio de oficinas en gran ciudad).	172
a. Concepto de Valor inmobiliario en riesgo (VaR)	172
b. Formas de calcular el VaR	173
c. Ventajas y desventajas del VaR	173
Capítulo 9. Análisis de posibles riesgos a detectar en el control de la gestión en las diferentes fases de una promoción inmobiliaria.	175
1. Estrategias de prevención de riesgos en proyectos inmobiliarios.	175
2. Identificación de riesgos en la fase de promoción.	176
3. Evaluación de los riesgos inmobiliarios asegurables.	176
4. Fases del ciclo del proyecto inmobiliario	177
a. Planificación general del proyecto	177
b. Planificación operativa (desarrollo) de la promoción	177
5. Fase de viabilidad y diseño del producto inmobiliario.	177
a. Errores generales en la fase de definición del producto inmobiliario.	177
b. Estudio preliminar de la zona.	178
c. ¿Cómo conocer la demanda inmobiliaria?	179
d. Instrumentos y análisis de previsión de una promoción inmobiliaria.	179
Modelos de previsión.	179
Análisis estadístico de información histórica.	179
Análisis de regresión simple o múltiple.	179
Modelos de análisis.	179



e. La edificabilidad del terreno	180
Valorar si la edificabilidad está realmente agotada.	180
La información urbanística.	181
Comprobaciones preliminares al anteproyecto de edificación.	182
1. Examen urbanístico.	182
2. Inspección física del inmueble.	182
3. Servicios de suministro disponibles.	183
4. Examen topográfico del inmueble.	183
5. Estudio Geotécnico.	185
6. Restos arqueológicos.	185
7. Análisis de suelos contaminados. Gestión de residuos.	186
6. Anteproyecto/Preestudio del arquitecto.	186
a. El anteproyecto de Edificación.	186
b. Referencias.	187
Parcela o suelo.	187
Planeamiento y normativa.	187
Definición del producto inmobiliario.	187
Equipo profesional.	187
c. Contenido del anteproyecto.	188
Documentos.	188
Marketing. Aspectos comerciales.	188
Aspectos técnicos.	188
7. El plan operativo técnico de ejecución material de la promoción	188
8. Plan de contrataciones	189
9. Plan de compras	189
10. Plan de ejecución material de las obras	190
11. Fase de adquisición de suelo.	191
a. Antes de comprar el suelo hay que analizar los riesgos.	191
b. Mitigación de riesgos por vicios ocultos	191
c. Fase de planeamiento urbanístico.	191
d. Fase de urbanización.	192
12. Fase de proyectos, licencias y permisos urbanísticos.	192
a. Riesgos por incumplimiento de plazos	192
b. Fases de control de riesgos técnicos en fase de proyecto.	192
Identificación y análisis de los riesgos de un proyecto (matriz de riesgos) y diseño de un plan de gestión de riesgos.	192
Evaluación de la capacidad de la organización para gestionar los riesgos identificados.	193
Implementación, monitoreo y seguimiento del plan de gestión de riesgos.	193
13. Fase de contrataciones y adjudicación de obras.	193
14. Fase de ejecución de obra.	193
15. Fase comercial. Comercialización y venta.	194
a. Fase preliminar. Anticipación de riesgos. Análisis del mercado: oferta y demanda.	194
Ventajas de un estudio de mercado inmobiliario.	194
b. Riesgos por comercialización insuficiente	195
c. Riesgos resultantes por desviaciones en el ritmo de ventas esperado.	195
16. Fase financiera.	196
a. Errores derivados de previsiones financieras erróneas o de instrumentos de financiación inadecuados.	196
b. Riesgos por desviación de los costes previstos de financiación, tipos de intereses, etc.	196
17. Fase de entrega y ocupación de los inmuebles.	196
18. Fase de postventa inmobiliaria.	196



Capítulo 10. El potencial de Big Data en el análisis del riesgo inmobiliario. _ 197

1. El Big Data en la gestión de riesgos de la construcción e inmobiliarios.	197
2. Aplicaciones de Big Data para la gestión de riesgos.	198
a. Identificar tendencias emergentes y factores de riesgo.	198
b. Evaluar ubicaciones potenciales de negocios	198
c. Identificación de posibles fraudes	198
d. Evaluar el riesgo financiero	198
e. Gestión de riesgos asociados a proveedores.	199
f. Control de la competencia para no perder clientes.	199
g. Gestión de impagados.	199
h. Gestión de seguros de la construcción.	200
i. Anti-blanqueo de dinero	200
3. Caso práctico de aplicaciones de Big Data para la gestión de riesgos de una cartera inmobiliaria de una SOCIMI. Soluciones de Big Data para la gestión de riesgos de su cartera inmobiliaria valorada en 2.000 millones de euros.	200
a. Identificar tendencias emergentes y factores de riesgo	200
b. Evaluar ubicaciones potenciales de negocios	201
c. Identificación de posibles fraudes	201
d. Evaluar el riesgo financiero	201
e. Gestión de riesgos asociados a proveedores	201
f. Control de la competencia para no perder clientes	202
g. Gestión de impagados	202
h. Gestión de seguros de la construcción	202
i. Anti-blanqueo de dinero	202

PARTE CUARTA _____ 203

Análisis de riesgos en la fase de ejecución de obra.	203
---	------------

Capítulo 11. Fases de control de un Dpto. técnico. _____ 203

1. Desde las certificaciones de obra a la post-venta.	203
a. Supervisión y control de certificaciones de obra.	203
b. La coordinación de seguridad en fase de ejecución.	204
c. Plan de seguridad y salud laboral en la construcción.	204
d. La licencia de primera ocupación	205
e. La entrega de la edificación	205
2. Esquemas del desarrollo de los planes operativos.	206
Plan operativo técnico, departamento técnico	206
Plan operativo técnico de ejecución material de la promoción. Departamento técnico de ejecución material	208
Plan operativo comercial	209
Departamento comercial	209
Plan operativo de recursos humanos	210
Departamento de recursos humanos	210
Plan operativo financiero y de tesorería	210
Departamento económico-financiero	210
Previsiones económico-financieras	211
Cuantías y calendario de tiempos previstos	211
3. Caso práctico de análisis de riesgos en la fase de ejecución de obra de una promoción inmobiliaria de 100 viviendas.	212
a. Cifras en euros de cada una de las fases	212
Desde las certificaciones de obra a la post-venta.	212
Esquemas del desarrollo de los planes operativos.	212
b. Análisis de riesgos en la fase de ejecución de obra de la promoción inmobiliaria	213
Riesgos en la supervisión y control de certificaciones de obra	213
Riesgos en la coordinación de seguridad en fase de ejecución	213
Riesgos en el plan de seguridad y salud laboral en la construcción	213



Riesgos en la obtención de la licencia de primera ocupación _____	213
Riesgos en la entrega de la edificación _____	213
Riesgos en el plan operativo técnico y de ejecución material de la promoción _____	214
Riesgos en el plan operativo comercial _____	214
Riesgos en el plan operativo de recursos humanos _____	214
Riesgos en el plan operativo financiero y de tesorería _____	214
Riesgos en las previsiones económico-financieras y cuantías y calendario de tiempos previstos	214

PARTE QUINTA _____ 216

Análisis de riesgos en la fase comercial inmobiliaria. _____ 216

Capítulo 12. Análisis del riesgo de la Fase de postventa inmobiliaria.

Protección al consumidor. _____ 216

1. Derechos de los consumidores y usuarios en relación con la vivienda. _____ 216

2. La compraventa de vivienda sobre plano. _____ 217

3. Limitaciones a la publicidad en materia de vivienda _____ 219

a. Publicidad engañosa _____ 220

b. La publicidad desleal. _____ 220

4. Información al consumidor en la compraventa y arrendamiento _____ 221

5. Análisis de riesgos en la gestión y prevención de riesgos en la protección de datos. _____ 221

a. Identificar amenazas y riesgos _____ 222

b. Evaluar los riesgos _____ 222

c. Tratar los riesgos _____ 223

Capítulo 13. Riesgos en la fase de entrega y ocupación de los inmuebles. ____ 224

1. El acta de recepción. _____ 224

2. Certificación energética. Responsabilidad del promotor (ya sea edificios nuevo o existente). _____ 225

3. Caso práctico del análisis de riesgos en la fase de entrega y ocupación de los inmuebles (100 viviendas y 5 oficinas). _____ 228

El acta de recepción _____ 228

Certificación energética _____ 228

PARTE SEXTA _____ 230

Análisis de riesgos en la fase financiera inmobiliaria. _____ 230

Capítulo 14. Análisis de riesgos en la fase financiera inmobiliaria. _____ 230

1. ¿Qué es el riesgo financiero en inmuebles? _____ 230

a. La tasa de rendimiento de una inversión inmobiliaria en comparación con la cantidad de riesgo 230

b. El riesgo de capital invertido en inmuebles _____ 231

c. El riesgo por la deuda financiera. _____ 231

d. Riesgo por responsabilidad e infraseguros. _____ 232

e. Riesgo de liquidez _____ 232

f. Riesgo de mercado _____ 232

2. Financiación (apalancamiento) desproporcionada. _____ 233

3. Análisis de los costes de una promoción inmobiliaria. _____ 234

4. Clases de gastos en una promoción inmobiliaria. _____ 234

a. Costes directos. _____ 234

Adquisición de suelo _____ 234

Costes de desarrollo _____ 235

Costes de ejecución material. (Urbanización, construcción, etc.). _____ 236



Costes comerciales. _____	237
Costes Financieros. _____	237
Costes de Postventa. _____	237
b. Costes indirectos. _____	238
Recursos humanos. _____	238
Materiales. _____	238
Fiscales. _____	238
Jurídicos. _____	239
Financieros. _____	239
5. La cuenta de explotación de las promociones inmobiliarias. _____	239
Cuenta de Resultados Provisional de una promoción inmobiliaria _____	239
"Cash-Flow" de una promoción inmobiliaria. _____	242
Depreciación en el "Cash-Flow" _____	244
La Planificación Temporal. Periodificación de los cobros y pagos. _____	245
6. Caso práctico del análisis de riesgos en la fase financiera inmobiliaria de una promoción de 300 viviendas y 50 oficinas. _____	246
a. ¿Qué es el riesgo financiero en inmuebles? _____	246
b. Financiación (apalancamiento) desproporcionada. _____	246
c. Análisis de los costes de una promoción inmobiliaria. _____	247
d. La cuenta de explotación de las promociones inmobiliarias _____	248
Cuenta de Resultados Provisional de una promoción inmobiliaria _____	248
"Cash Flow" de una promoción inmobiliaria _____	248
Depreciación en el "Cash Flow" _____	248
La Planificación Temporal _____	248
e. Cifras en euros de este caso práctico. _____	249
PARTE SÉPTIMA _____	250
Casos prácticos del análisis de riesgos inmobiliarios _____	250
Capítulo 15. Casos prácticos del análisis de riesgos inmobiliarios. _____	250
Caso práctico 1. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. La Inversión en Urbanización _____	250
Causa del Problema _____	250
Soluciones Propuestas _____	251
Reevaluación de la Estrategia de Mercadeo _____	251
Mejora de Infraestructura y Servicios _____	251
Gestión de la Comunidad _____	251
Consecuencias Previstas _____	251
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	251
Lecciones Aprendidas _____	252
Caso práctico 2. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Reestructuración Financiera de Promotora _____	253
Causa del Problema _____	253
Soluciones Propuestas _____	253
Auditoría Financiera y Operativa _____	253
Venta de Activos No Estratégicos _____	253
Renegociación de Deudas _____	253
Captación de Nuevos Inversores _____	253
Consecuencias Previstas _____	254
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	254
Lecciones Aprendidas _____	254
Caso práctico 3. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO, Impacto Ambiental en el Proyecto _____	255
Causa del Problema _____	255
Soluciones Propuestas _____	255
Revisión y Adaptación del Proyecto _____	255
Compensación Ambiental _____	255



Colaboración con Grupos Ecologistas _____	255
Comunicación y Transparencia _____	255
Consecuencias Previstas _____	256
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	256
Lecciones Aprendidas _____	256

Caso práctico 4. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Digitalización de la Gestión de Propiedades en Ciudad Futura _____ 257

Causa del Problema _____	257
Soluciones Propuestas _____	257
Implementación de un Sistema Integral de Gestión de Propiedades (PMS) _____	257
Plataforma de Servicios Digitales para Residentes _____	257
Capacitación y Actualización Tecnológica del Personal _____	257
Consecuencias Previstas _____	258
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	258
Lecciones Aprendidas _____	258

Caso práctico 5. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Revitalización de Barrio Antiguo _____ 259

Causa del Problema _____	259
Soluciones Propuestas _____	259
Plan Integral de Revitalización _____	259
Incentivos para Negocios y Residentes _____	259
Programas de Participación Comunitaria _____	259
Estrategia de Seguridad Mejorada _____	259
Consecuencias Previstas _____	260
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	260
Lecciones Aprendidas _____	260

Caso práctico 6. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Innovación en Eficiencia Energética en el Conjunto Residencial _____ 261

Causa del Problema _____	261
Soluciones Propuestas _____	261
Auditoría de Eficiencia Energética _____	261
Incorporación de Tecnologías Innovadoras _____	261
Alianzas Estratégicas con Proveedores de Tecnología _____	261
Programas de Formación para los Residentes _____	261
Consecuencias Previstas _____	262
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	262
Lecciones Aprendidas _____	262

Caso práctico 7. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Transformación del Palacio en Complejo Multifuncional _____ 263

Causa del Problema _____	263
Soluciones Propuestas _____	263
Estudios de Viabilidad y Consultoría de Expertos en Conservación _____	263
Diseño Sensible al Contexto _____	263
Integración de Tecnologías Modernas de Manera Discreta _____	263
Estrategia de Comercialización y Participación Comunitaria _____	263
Consecuencias Previstas _____	264
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	264
Lecciones Aprendidas _____	264

Caso práctico 8. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Desarrollo Sostenible en la Zona de Alto Riesgo de Inundaciones _____ 265

Causa del Problema _____	265
Soluciones Propuestas _____	265
Estudios Hidrológicos Avanzados y Planificación Basada en Riesgos _____	265
Construcción con Tecnologías y Materiales Resilientes _____	265
Sistemas de Alerta Temprana y Planes de Evacuación _____	265
Seguros contra Desastres y Asesoramiento a Residentes _____	265
Consecuencias Previstas _____	266



Resultados de las Medidas Adoptadas	266
Lecciones Aprendidas	266

Caso práctico 9. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Integración Comunitaria en Proyecto Urbanístico **267**

Causa del Problema	267
Soluciones Propuestas	267
Mesas de Diálogo Comunitario	267
Programas de Beneficio Comunitario	267
Integración Cultural y Social	267
Transparencia y Comunicación Continua	267
Consecuencias Previstas	268
Resultados de las Medidas Adoptadas	268
Lecciones Aprendidas	268

Caso práctico 10. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Inversión Estratégica en el Mercado Inmobiliario **269**

Causa del Problema	269
Soluciones Propuestas	269
Análisis de Mercado Exhaustivo	269
Diversificación de la Cartera de Inversiones	269
Alianzas Locales Estratégicas	269
Estrategias de Salida Flexibles	269
Consecuencias Previstas	270
Resultados de las Medidas Adoptadas	270
Lecciones Aprendidas	270

Caso práctico 11. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Proyecto Verde: Superando los Desafíos de la Regulación Ambiental **271**

Causa del Problema	271
Soluciones Propuestas	271
Consultoría con Expertos en Sostenibilidad	271
Tecnologías de Construcción Verde	271
Espacios Verdes y Biodiversidad	271
Participación Comunitaria y Educación Ambiental	271
Consecuencias Previstas	272
Resultados de las Medidas Adoptadas	272
Lecciones Aprendidas	272

Caso práctico 12. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Estrategias de Mitigación ante la Volatilidad del Mercado: El caso de Inversiones **273**

Causa del Problema	273
Soluciones Propuestas	273
Diversificación de la Cartera	273
Análisis de Sensibilidad y Modelos de Predicción	273
Estrategias de Cobertura	273
Fondo de Reserva para Liquidez	273
Consecuencias Previstas	274
Resultados de las Medidas Adoptadas	274
Lecciones Aprendidas	274

Caso práctico 13. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Optimización de Propiedades de Alquiler Vacacional **275**

Causa del Problema	275
Soluciones Propuestas	275
Estrategias de Marketing Estacional	275
Gestión Proactiva de la Reputación Online	275
Diversificación del Portafolio de Propiedades	275
Optimización de Precios Dinámicos	275
Consecuencias Previstas	276
Resultados de las Medidas Adoptadas	276
Lecciones Aprendidas	276



Caso práctico 14. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Transformación Sostenible de la Zona Industrial Olvidada		277
Causa del Problema		277
Soluciones Propuestas		277
Descontaminación y Rehabilitación del Suelo		277
Planificación Urbana Participativa		277
Diseño de Espacios Mixtos		277
Infraestructura Verde y Sostenible		277
Consecuencias Previstas		278
Resultados de las Medidas Adoptadas		278
Lecciones Aprendidas		278
Caso práctico 15. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Reinención de un Centro Comercial para el Siglo XXI		279
Causa del Problema		279
Soluciones Propuestas		279
Análisis de Mercado y Encuestas a Consumidores		279
Modernización de Infraestructuras y Servicios		279
Diversificación de Oferta Comercial y de Ocio		279
Estrategias de Marketing Digital y Eventos		279
Consecuencias Previstas		280
Resultados de las Medidas Adoptadas		280
Lecciones Aprendidas		280
Caso práctico 16. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Desarrollo Respetuoso en el Casco Histórico		281
Causa del Problema		281
Soluciones Propuestas		281
Colaboración con Expertos en Conservación		281
Diseño Sensible y Adaptable		281
Participación Comunitaria		281
Estrategias de Integración Urbana		281
Consecuencias Previstas		282
Resultados de las Medidas Adoptadas		282
Lecciones Aprendidas		282
Caso práctico 17. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Proyecto Vivienda Para Todos		283
Causa del Problema		283
Soluciones Propuestas		283
Innovación en Diseño y Construcción		283
Colaboración Público-Privada		283
Optimización de Costes		283
Incentivos de Zonificación y Regulaciones Flexibles		283
Consecuencias Previstas		284
Resultados de las Medidas Adoptadas		284
Lecciones Aprendidas		284
Caso práctico 18. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Estrategias de Inversión en el Mercado Inmobiliario Global		285
Causa del Problema		285
Soluciones Propuestas		285
Investigación de Mercado y Análisis de Riesgo		285
Asociaciones Locales Estratégicas		285
Estrategias de Diversificación		285
Cumplimiento Regulatorio y Legal		285
Adaptación Cultural y Lingüística		286
Consecuencias Previstas		286
Resultados de las Medidas Adoptadas		286
Lecciones Aprendidas		286



Caso práctico 19. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Modernización Sostenible del Complejo Habitacional	287
Causa del Problema	287
Soluciones Propuestas	287
Auditorías Energéticas y Mejoras en Eficiencia	287
Incorporación de Tecnología Inteligente	287
Espacios Comunitarios y Servicios de Valor Agregado	287
Comunicación y Marketing Verde	287
Consecuencias Previstas	288
Resultados de las Medidas Adoptadas	288
Lecciones Aprendidas	288
Caso práctico 20. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Transformación de Oficinas en Desuso en Viviendas Urbanas	289
Causa del Problema	289
Soluciones Propuestas	289
Estudio de Viabilidad y Consultoría de Diseño	289
Modernización de Infraestructuras	289
Espacios Comunes y Servicios	289
Estrategia de Marketing y Precios Competitivos	289
Consecuencias Previstas	290
Resultados de las Medidas Adoptadas	290
Lecciones Aprendidas	290
Caso práctico 21. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Minimización del Riesgo de Vacancia en Propiedades de Alquiler	291
Causa del Problema	291
Soluciones Propuestas	291
Mejora de las Propiedades	291
Estrategias de Precios Flexibles	291
Marketing Digital y Presencia Online	291
Programas de Fidelización de Inquilinos	291
Consecuencias Previstas	292
Resultados de las Medidas Adoptadas	292
Lecciones Aprendidas	292
Caso práctico 22. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Adaptación al Cambio Climático en el Sector Inmobiliario	293
Causa del Problema	293
Soluciones Propuestas	293
Evaluación y Mapeo de Riesgos Climáticos	293
Incorporación de Diseños Resilientes	293
Estrategias de Seguros Adecuadas	293
Inversiones en Infraestructura Verde	293
Comunicación Transparente con Stakeholders	294
Consecuencias Previstas	294
Resultados de las Medidas Adoptadas	294
Lecciones Aprendidas	294
Caso práctico 23. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Reinención de Espacios Comerciales en la Era Post-Pandemia	295
Causa del Problema	295
Soluciones Propuestas	295
Análisis de Tendencias de Mercado y Preferencias de Consumo	295
Flexibilización y Diversificación de Espacios	295
Tecnologización y Mejoras en Sostenibilidad	295
Estrategias de Marketing y Comunicación	295
Consecuencias Previstas	296
Resultados de las Medidas Adoptadas	296
Lecciones Aprendidas	296



Caso práctico 24. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Optimización de la Gestión de Propiedades mediante IA y Tecnología de Datos	297
Causa del Problema	297
Soluciones Propuestas	297
Implementación de Sistemas de Gestión de Propiedades Basados en IA	297
Análisis Predictivo para Mantenimiento y Operaciones	297
Personalización de la Experiencia del Usuario	297
Integración de Sistemas Inteligentes en las Propiedades	297
Formación y Capacitación del Personal	298
Consecuencias Previstas	298
Resultados de las Medidas Adoptadas	298
Lecciones Aprendidas	298
Caso práctico 25. ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO. Desarrollo Sostenible en el Proyecto Ecológico	299
Causa del Problema	299
Soluciones Propuestas	299
Planificación Integral Basada en la Sostenibilidad	299
Tecnologías de Construcción Verde	299
Eficiencia Energética y Energías Renovables	299
Gestión del Agua y Espacios Verdes	299
Compromiso con la Comunidad y la Educación Ambiental	299
Consecuencias Previstas	300
Resultados de las Medidas Adoptadas	300
Lecciones Aprendidas	300



¿QUÉ APRENDERÁ?



Con la guía práctica del **ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO**, aprenderá los conceptos clave relacionados con el riesgo inmobiliario y cómo identificar, evaluar, mitigar y gestionar los riesgos asociados con una cartera inmobiliaria.

En la guía, se explicará la importancia del análisis y gestión del riesgo inmobiliario y se detallarán los diferentes tipos de riesgo inmobiliario, como el riesgo de mercado, el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez y el riesgo operacional.

También se discutirán los métodos y estrategias para mitigar el riesgo inmobiliario, incluyendo la selección de inquilinos solventes, la diversificación de la cartera inmobiliaria, el uso de seguros y garantías y la gestión proactiva de los inmuebles.

La guía incluirá ejemplos prácticos y herramientas útiles para la evaluación del riesgo y la toma de decisiones, y se explicarán los métodos de análisis cuantitativo y cualitativo, así como la identificación de los factores clave de éxito y fracaso en una cartera inmobiliaria.

Por último, se presentarán las mejores prácticas y recomendaciones para la gestión del riesgo inmobiliario, como el monitoreo constante de la cartera inmobiliaria, la reevaluación periódica del riesgo y la actualización de las políticas y procedimientos.

En resumen, la guía práctica del **ANÁLISIS Y GESTIÓN DEL RIESGO INMOBILIARIO** proporcionará una comprensión sólida y práctica de cómo gestionar eficazmente el riesgo en una cartera inmobiliaria y maximizar la rentabilidad y la sostenibilidad a largo plazo.



Introducción



La existencia de riesgos de inversión inmobiliaria es una gran amenaza para inversores y empresas.

Las técnicas de análisis de riesgo inmobiliario son vitales para todos los profesionales que se ocupan regularmente de las decisiones de inversión inmobiliaria.

Antes de acometer una inversión inmobiliaria se debe:

- **Definir el riesgo tal como se aplica a los bienes inmuebles de inversión.**
- **Identificar estrategias de mitigación de riesgos.**
- **Cuantificar el riesgo en diversas inversiones inmobiliarias**
- **Aplicar técnicas de análisis de riesgos y utilizar un modelo de riesgo para determinar el potencial de lograr el rendimiento de inversión deseado.**

Invertir implica riesgos y recompensas, y generalmente cuanto mayor es el riesgo, mayor es el potencial de ganancias y pérdidas significativas de capital invertido. Intuitivamente, entendemos que es necesario asumir más riesgos de inversión para lograr mayores retornos. ¿Pero cuánto nivel de riesgo es el apropiado? Y ¿cómo puede cuantificarse el riesgo de inversión para determinar si es una oportunidad inmobiliaria que hay que aprovechar?

Existen muchos riesgos involucrados en la inversión inmobiliaria que deben considerarse junto con el valor esperado de la inversión. Tener marcos de referencia para que los inversores inmobiliarios cuantifiquen el riesgo ayuda a garantizar que la inversión coincida con sus necesidades, objetivos y tolerancia.

Aquí hay ocho factores de riesgo que los inversores deben considerar al evaluar cualquier inversión inmobiliaria:

1. **Riesgo general de mercado.** Todos los mercados tienen altibajos vinculados a la economía, las tasas de interés, la inflación u otras



tendencias del mercado. Los inversores no pueden eliminar los shocks del mercado, pero pueden cubrir sus apuestas. "Lo que no sabes puede hacerte daño", señala la Autoridad Reguladora de la Industria Financiera (FINRA).

2. Riesgo a nivel de activo. En la inversión inmobiliaria, siempre hay demanda residencial, por lo que los bienes inmuebles multifamiliares se consideran de bajo riesgo y, por lo tanto, a menudo producen rendimientos más bajos. Los edificios de oficinas son menos sensibles a la demanda de los consumidores que los centros comerciales, mientras que los hoteles, con sus estancias cortas de temporada y su dependencia de los viajes de negocios y turismo, presentan un riesgo mucho mayor que los apartamentos o la oficina.

3. Riesgo idiosincrásico. Cuanto más riesgo, más retorno. La construcción, por ejemplo, agregará riesgo a un proyecto porque limita la capacidad de cobrar alquileres durante este tiempo. Y al promover una parcela desde cero, los inversores asumen más tipos de riesgo, además del riesgo de construcción.

También existe un riesgo administrativo: la posibilidad de que las administraciones con jurisdicción sobre un proyecto no emitan las licencias requeridas para permitir que el proyecto continúe o los riesgos ambientales, como la contaminación del suelo.

Y los sobrecostos presupuestarios o riesgos políticos y laborales. La ubicación es otro factor de riesgo idiosincrásico.

Los riesgos idiosincrásicos se definen como riesgos específicos del activo y el plan de negocios del activo.

4. Riesgo de liquidez. Antes de invertir en un inmueble hay que tener en cuenta la profundidad del mercado y cómo se va a salir de la inversión. Un inversor puede esperar que docenas de compradores aparezcan en la mesa de ofertas en un lugar como Nueva York, independientemente de las condiciones del mercado. Sin embargo, una propiedad ubicada en lo alto de una montaña no tendrá el mismo número de participantes en el mercado, lo que facilita la compra sin competencia, pero es difícil salir.

5. Riesgo de crédito. La longitud y la estabilidad del flujo de ingresos de la propiedad es lo que genera valor. Una propiedad arrendada a Google por 30 años tendrá un precio mucho más alto que un edificio de oficinas multiarrendatario con alquileres similares. Sin embargo, tenga en cuenta que incluso los arrendatarios más solventes pueden ir a la quiebra, como la historia nos ha demostrado una y otra vez.

El enorme mercado de los llamados arrendamientos de triple red, que a menudo se dice que son tan seguros como los bonos del Tesoro de los Estados Unidos y requieren que los arrendatarios paguen impuestos,



seguros y mejoras, pueden engañar a los inversores inmobiliarios. A mayor estabilidad en el flujo de ingresos de una propiedad, más inversores están dispuestos a pagar porque se comporta como un bono con flujos de ingresos predecibles. Sin embargo, el arrendador de arrendamiento de triple red se arriesga a que el arrendatario permanezca en el negocio durante todo el plazo del arrendamiento y que pierda la oportunidad de un comprador en espera. Una nueva construcción puede parecer una mejor oportunidad frente a un arrendamiento a 30 años con un único arrendatario dispuesto a quedarse hasta el último día.

6. Riesgo de coste de reemplazo. Dado que la demanda de espacio céntrico aumenta, se construye más. Sin embargo, los gastos de mantenimiento en propiedades antiguas crecen constantemente, así que es solo cuestión de tiempo que estos gastos justifiquen construir de nuevo en el solar o por el contrario aumentar el riesgo de mantenimiento. ¿Qué sucede si un nuevo edificio competidor hace que su propiedad quede obsoleta porque hay una mejor instalación con alquileres comparables? Es posible que un inversor no pueda aumentar las rentas o incluso alcanzar tasas de ocupación decentes.

Evaluar esta situación requiere comprender el coste de reemplazo de una propiedad para saber si es económicamente factible que aparezca un nuevo edificio y se lleve a sus arrendatarios. Para calcular el coste de reemplazo, considere la clase de activo, ubicación y submercado de una propiedad en esa ubicación. Esto ayuda a los inversores a saber si la renta puede aumentar lo suficiente como para hacer viable una nueva construcción.

Por ejemplo, si un edificio de apartamentos de 20 años puede alquilar a un precio que justificaría una nueva construcción, la competencia bien podría venir en forma de ofertas de nueva construcción y entonces, es posible que no sea posible aumentar los alquileres o mantener la ocupación en el edificio más antiguo.

7. Riesgo estructural. Esto no tiene nada que ver con la estructura de un edificio, se relaciona con la estructura financiera de la inversión y los derechos que ofrece a los participantes individuales. Un préstamo garantizado senior le da al prestamista una ventaja estructural sobre la deuda subordinada porque la deuda senior es la primera que se paga y ocupa el primer lugar en caso de liquidación.

8. Riesgo de apalancamiento. Cuanta más deuda hay sobre una inversión, más riesgo. El apalancamiento es un multiplicador de fuerza: puede mover un proyecto rápidamente y aumentar los rendimientos si las cosas van bien, pero si los préstamos de un proyecto están bajo estrés, generalmente cuando el rendimiento de los activos no es suficiente para cubrir los pagos de intereses, los inversores tienden a perder rápidamente.



Como regla general, el apalancamiento no debe exceder el 75%. Los retornos deben generarse principalmente a partir de la actividad inmobiliaria, no a través del uso excesivo del apalancamiento, y es fundamental que los inversores entiendan este punto.

A menudo, los inversores inmobiliarios no se dan cuenta de lo importante que es cuantificar el apalancamiento, por lo que terminan en inversiones sobre-apalancadas. Los inversores deben calcular el apalancamiento que se utiliza para capitalizar un activo y asegurarse de que reciben un rendimiento acorde con el riesgo.

En resumen, los inversores inmobiliarios deben consultar sobre estos riesgos y recibir respuestas directas para tener más confianza en sus decisiones de inversión. Tenga cuidado con las oportunidades de inversión que no aclaren todos los riesgos involucrados.

Confiamos en que la guía práctica inmoley.com de análisis y gestión del riesgo inmobiliario, le ayude a comprender estas cuestiones de un modo práctico, claro y profesional.



PRELIMINAR

El análisis y gestión del riesgo inmobiliario en 12 preguntas y respuestas.



1. ¿Qué es el proceso de gestión de riesgos inmobiliarios?