

Inmuebles

Documentación sobre aspectos del riesgo

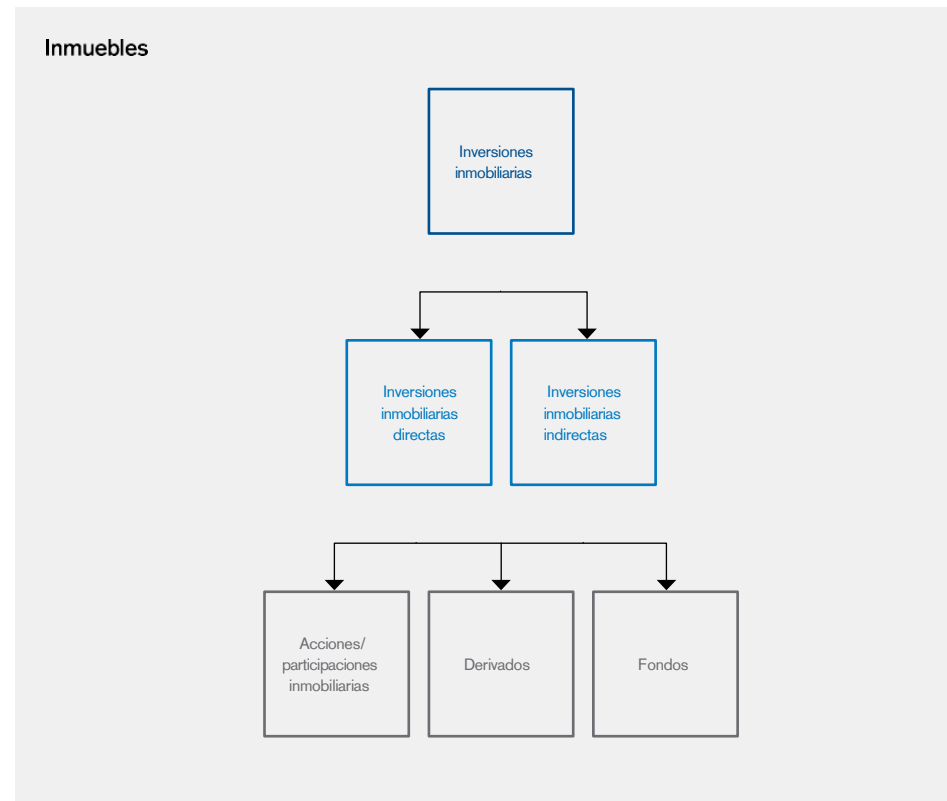
Este documento le ofrece información sobre las características, ventajas y riesgos de las inversiones en terrenos/inmuebles que puede ser de ayuda en sus decisiones de inversión. Su asesor estará con gusto a su disposición para responder a sus preguntas.

Características

Una inversión inmobiliaria puede realizarse de forma directa o indirecta. En el marco de este documento se tratan únicamente las inversiones inmobiliarias indirectas. Las inversiones inmobiliarias indirectas incluyen las **acciones/participaciones**, los **derivados** y los fondos relacionados con inmuebles.

Para usted como inversor, las inversiones inmobiliarias indirectas pueden suponer varias ventajas frente a las inversiones directas, por ejemplo, los **menores costes de transacción** o la mayor liquidez y transparencia. Además, puede invertir en inmuebles ya a partir de una **pequeña cantidad de capital**.

La rentabilidad de una inversión inmobiliaria está formada por dos componentes. De un lado, los rendimientos corrientes en forma de rentas de alquiler, y de otro, la posible **renta de alquiler**, y de otro, el posible **aumento de valor** del inmueble.



Posibles ventajas

- Diversificación
- Protección contra la inflación
- Rendimientos constantes

Posibles riesgos

- Riesgo de mercado
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de tipo de cambio
- Otros riesgos: riesgo cíclico, riesgo de alquiler y de mercado local, riesgo medioambiental y cambios en el marco jurídico

Posibles ventajas

Diversificación

Los rendimientos de las inversiones inmobiliarias dependen menos que en otras clases de productos de la situación general de las bolsas y tipos de interés. El rendimiento puede ser en parte incluso positivo cuando los mercados de acciones registran una tendencia lateral o bajista. De esta forma, la incorporación de inversiones inmobiliarias le permite reducir la dependencia de sus inversiones ante determinados desarrollos del mercado y factores de influencia.

Protección contra la inflación

Las rentas de alquiler representan una fuente de ingresos ampliamente previsible y constante. Mediante el aumento de alquileres puede compensarse la inflación. Algunos contratos de alquiler permiten, por ejemplo, ajustar el alquiler al Índice de Precios al Consumo (IPC). Además, los precios inmobiliarios se adaptan con frecuencia rápidamente a los mayores niveles de precios.

Rendimientos constantes

Además de la posibilidad de un aumento de valor a largo plazo, los inmuebles generan rendimientos constantes en forma de alquileres.

Posibles riesgos

Riesgo de mercado

(riesgo de variación de tipos de interés)

El inversor asume el riesgo de que las variaciones de los tipos de interés influyan negativamente en el valor del inmueble. Las inversiones inmobiliarias reaccionan de forma inversa a las variaciones de los tipos de interés. Al bajar los tipos, los préstamos hipotecarios son más baratos y el inversor puede obtener rendimientos más altos. Las subidas de los tipos de interés, sin embargo, reducen los rendimientos y pueden afectar negativamente al valor del inmueble.

Riesgo de liquidez

Mediante una inversión inmobiliaria indirecta, por ejemplo, un fondo o participación, el inversor invierte en inmuebles. Las transacciones de compra y venta requieren tiempo hasta su formalización, casi siempre de dos a tres meses o incluso más. Por otro lado, el inversor corre un riesgo de liquidez debido a la negociabilidad limitada de la inversión inmobiliaria indirecta adquirida, como p. ej. unidades de fondos o participaciones.

Riesgo de tipo de cambio

En una inversión inmobiliaria indirecta, el inversor puede estar expuesto a un riesgo de tipo de cambio, si (i) los activos subyacentes del instrumento financiero se negocian en una moneda distinta al instrumento, o si (ii) el instrumento financiero cotiza en una moneda distinta a la moneda del país del inversor.

Para más información se remite a la documentación sobre aspectos del riesgo «Riesgo de tipo de cambio» de UBS AG.

Otros riesgos

Las inversiones inmobiliarias implican otros riesgos para el inversor.

Riesgo cíclico

Los mercados inmobiliarios dependen de los ciclos coyunturales y pueden experimentar grandes fluctuaciones durante una fase del ciclo. Por ello, el momento de inversión y desinversión requiere un enfoque bien estudiado.

Riesgo de alquiler y de mercado local

Las posibles rentas de alquiler dependen de la situación local de la oferta y demanda. Un exceso en el lado de la oferta puede repercutir negativamente en las rentas de alquiler de la inversión inmobiliaria.

Riesgo medioambiental

Antes de su adquisición, los inmuebles y especialmente los terrenos pueden evaluarse en cuanto a posibles riesgos medioambientales (p. ej. cargas del pasado). Con ello, sin embargo, no puede excluirse totalmente el que se detecte posteriormente una contaminación medioambiental. Dicha contaminación puede originar elevados gastos de saneamiento y afectar negativamente al valor del inmueble o terreno.

Cambios en el marco jurídico

Los posibles futuros cambios de leyes, normas y prácticas de las administraciones públicas, sobre todo en el derecho fiscal, de alquileres, medio ambiente o construcción y urbanización pueden afectar de forma considerable a los precios, gastos y rendimientos de los inmuebles.



Aviso legal

La información aquí contenida constituye material de marketing. No constituye un asesoramiento de inversión ni se basa en la consideración de las circunstancias personales del destinatario, y no es el resultado de una investigación objetiva o independiente. La información aquí contenida no es jurídicamente vinculante y no constituye una oferta o invitación para realizar una transacción financiera. La información aquí contenida ha sido elaborada por UBS con el mayor cuidado y según su leal saber y entender. La información y las opiniones aquí expresadas son las de UBS en el momento de su redacción y pueden cambiar en cualquier momento y sin previo aviso. Se han obtenido a partir de fuentes que se consideran fidedignas. UBS no ofrece ninguna garantía con respecto al contenido o la exhaustividad de la información y, cuando la ley lo permita, no acepta ninguna responsabilidad por las pérdidas que pueda originar el uso de la información. Salvo que se indique otra cosa, las cifras no están auditadas. La información aquí contenida está destinada para el uso exclusivo del destinatario. Ni esta información ni una copia de la misma deberán enviarse o llevarse a los Estados Unidos o distribuirse en los Estados Unidos o a una persona estadounidense (en el sentido del Reglamento S de la Ley de Valores de EE.UU. de 1933 y sus modificaciones). Queda prohibida su reproducción, total o parcial, sin la autorización por escrito de UBS.