

Inmuebles

Documentación sobre aspectos del riesgo

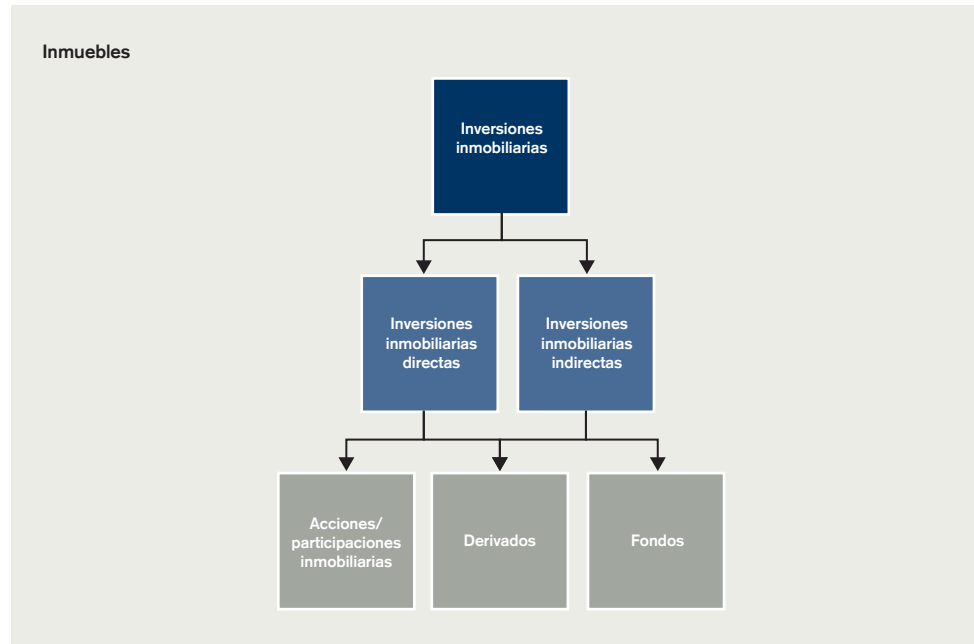
Este documento le ofrece información sobre las características, ventajas y riesgos de las inversiones en terrenos/inmuebles que puede ser de ayuda en sus decisiones de inversión. Su asesor estará con gusto a su disposición para responder a sus preguntas.

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 inversionista, 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, 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 inversionista 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 inversiónista a las variaciones de los tipos de interés. Al bajar los tipos, los préstamos hipotecarios son más baratos y el inversionista 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 inversionista 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 inversionista corre un riesgo de liquidez debido a la negociabilidad limitada de la inversión inmobiliaria indirecta adquirida, como p. ej. unidades de fondos o participaciones.

Aviso legal

El presente documento ha sido elaborado por UBS AG y/o sus empresas asociadas (en adelante, «UBS») con el mayor cuidado y según su leal saber y entender. El presente documento sirve únicamente para fines informativos y para el uso por parte de su destinatario. No constituye una oferta ni una invitación para la compra o venta de instrumentos financieros o de servicios bancarios y no exime al destinatario de realizar su propia evaluación. Se recomienda al destinatario que determine por vía de un asesor, en su caso, si las informaciones se ajustan a sus circunstancias personales en cuanto a las consecuencias legales, regulatorias, fiscales y de otra índole. UBS no garantiza la exactitud ni la integridad del presente documento y declina toda responsabilidad por las posibles pérdidas derivadas del uso de las informaciones en él contenidas. Las opiniones expresadas en este documento son las de UBS en el momento de su redacción y pueden cambiar en cualquier momento sin previo aviso. Queda prohibida la reproducción del presente documento, en todo o en parte, sin la previa autorización por escrito de UBS. Se señala expresamente que este documento no se dirige a personas sometidas a una legislación que prohíbe el acceso a este tipo de información debido a su nacionalidad o lugar de residencia. Ni el presente documento ni una copia del mismo podrán enviarse o llevarse a los Estados Unidos o distribuirse en los Estados Unidos o a una US-Person.

La presente información no puede abarcar todos los riesgos relacionados con los instrumentos financieros, por lo que el inversionista debería consultar también la documentación específica del producto y el folleto de la Asociación Suiza de Banqueros sobre los «Riesgos especiales en la contratación de valores (2008)» (disponible en la página web de la Asociación Suiza de Banqueros: www.swissbanking.org/en/home/shop.htm). La documentación específica del producto puede solicitarse a su asesor.

Riesgo de tipo de cambio

En una inversión inmobiliaria indirecta, el inversionista 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 inversionista.

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 inversionista.

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.