



Jacqueline AP

¿CÓMO EVALUAR UN PROYECTO INMOBILIARIO RENTABLE?

10 puntos a prueba de fallas para saber si vale la pena invertir en un proyecto.

www.suenabienesraices.com

1. Analizar el propósito del proyecto

Por lo general, los proyectos con propósitos tienen mayor impacto y te aseguran el éxito en un 95%.

Es decir, cualquier proyecto que vaya de la mano con algún impacto social y ambiental, generará excelentes resultados.

Por ejemplo desarrollos inmobiliarios sustentables, que utilicen materiales que no dañen al medio ambiente, que incluyan energía renovable, que ayuden a mejorar la calidad de vida de la población; en conclusión que no solo busque un beneficio económico.



2. Estudiar la ubicación Debes prestar atención a condiciones tales como:



La seguridad de la ciudad



Escuchar “buenas noticias” de dicha ciudad



Crecimiento



Que existan nuevos desarrollos



Mayor inversión extranjera



Inversión, por parte del gobierno para modernizar y brindar desarrollo a la ciudad



3. Determinar el monto de inversión o el costo del proyecto.

Debes hacer estas preguntas a quien te está presentando el proyecto:

- ¿Cuál es la inversión total o costo del proyecto?
- Proyección de ventas
- Tiempo
- Tipo de impuestos que van a cobrar.
- Un porcentaje promedio aceptable, sería del 15% hasta el 22% de utilidad.

- **Utilidad del proyecto** (este dato lo puedes obtener mediante el dato de **proyección de ventas**, menos el **costo** y, para obtenerla en porcentaje, usarás el resultado de la operación anterior, entre la inversión)

$$UP = PV - \text{Costo} = \underline{\hspace{2cm}}$$

$$\text{Porcentaje} = \frac{\underline{\hspace{2cm}}}{\text{Inversión}} =$$

UP: Utilidad del Proyecto

PV : Proyección de ventas

4. Ratificar la utilidad.

Deberás consultar si existen proyectos similares y analizar su histórico.

Esto, te permitirá verificar que la información que te presentan no está maquillada.

Igualmente, podrás ratificar que el costo por unidad (número) contra el número de unidades que se pretenden vender, te haga sentido con el punto anterior

5. Determinar el ROI.

Si ya eres inversionista experimentado, entonces sabrás que con ROI, me refiero al **Retorno de Inversión**, es decir, el tiempo estimado en que recuperarás tu capital y cuánto vas a ganar.

Puedes hacer preguntas sencillas como:

¿En cuánto tiempo pretenden llevar a cabo la operación o el proyecto, incluyendo la venta.?

6. Analizar el VAR. (Valor de riesgo).

El VAR, es un indicador de riesgo, que el dueño del proyecto debe dominar.

Este dato, va de la mano con la viabilidad del proyecto.

¿Cuál es el riesgo de que no se lleve a cabo el proyecto?

Posibles escenarios de suspensión de la obra. El Plan B, en caso de que no se venda el proyecto



7. Experiencia del líder del proyecto.

La experiencia de quien presenta el proyecto o de quien te lo vende (la reputación, su manera de trabajar), debe ser investigada.

Los puntos que te permitirán encontrar información al respecto son:

- Busca el nombre completo de la persona o de su empresa, en Google.
- Pide las redes sociales

¿CÓMO VALUAR UN PROYECTO INMOBILIARIO RENTABLE?

- Datos de prueba social y reputación, tanto de la persona, como de la empresa
- Solicitar recomendaciones de clientes e inversionistas
- Solicitar la ayuda de un profesional
- ¡Analiza la pasión con la que describe su proyecto, si presenta el proyecto con pasión y honestidad, te aseguro, que hará lo que tenga que hacer, para cumplir los acuerdos!

“La pasión construye negocios”

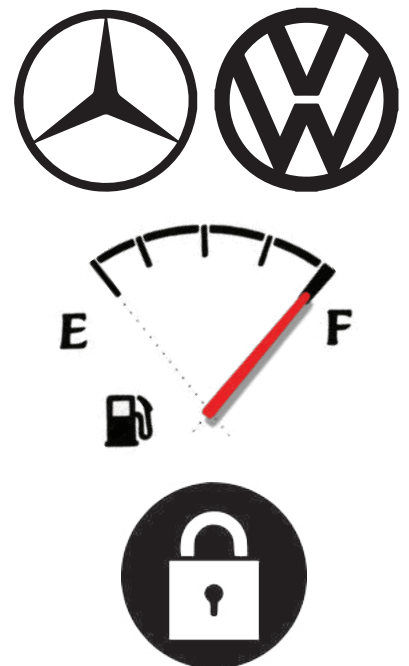
8. Análisis fundamental del proyecto (investigar noticias actuales del proyecto y ciudad).

Al igual que en cualquier inversión, debes realizar una investigación cautelosa: Buscar información acerca de la ciudad (como lo mencionábamos en el punto 2.)

Como ejemplo, te pongo la comparativa al comprar un auto: analizas la marca y su reputación, si es ahorrador de gasolina, si te permitirá contar con estándares elevados de calidad y seguridad.

Planeación de la ciudad a 5 años (tipos de proyectos, inversión, desarrollo)

Analizar la industria de la ciudad en donde se localizará



9. Viabilidad del proyecto.

Lo primero que debes hacer, es solicitar a quien te presenta el proyecto, un estudio de viabilidad. En caso de ser **positiva** la respuesta, debes solicitarle su aprobación para presentarlo frente a una firma de prestigio, especializada en ratificación de viabilidad de proyectos.

10. Tipo de participación.

En este punto, debes ratificar qué tipo de inversionista necesitan:



Sólo alguien que preste el dinero (capitalista)



Una participación en sociedad (que pueda tomar decisiones en conjunto)



Socio estratégico (conocer si estaría dispuesto a ceder el control del proyecto)