



¿Cómo medir la rentabilidad de un proyecto inmobiliario con tecnología?

Ciudad de México, 15 de diciembre de 2022.- Las inversiones en bienes raíces son una opción viable para aquellos emprendedores e inversionistas que buscan un negocio de bajo riesgo, con bajo nivel de volatilidad, y que genere ganancias importantes.

Y a pesar de tener una solidez mayor frente a otros instrumentos e industrias, también es cierto que el sector inmobiliario no garantiza un escenario de 'cero riesgo'.

Por ello, antes de invertir, es importante evaluar la rentabilidad del proyecto inmobiliario con el objetivo de tener estimaciones realistas sobre los plazos y posibles rendimientos.

- ¿Qué es la rentabilidad?

La rentabilidad es el beneficio que se obtiene derivado de una inversión. En cuanto al sector inmobiliario, DD360 explica que se trata de la relación entre los beneficios que se obtendrán del desarrollo y uso de un inmueble y de la inversión realizada para su desarrollo. Usualmente se expresa en porcentaje y permite evaluar la capacidad de generar utilidad del proyecto.

Para definirla existen primordialmente dos fórmulas. La primera, y la más sencilla, es la de la rentabilidad bruta; un cálculo que considera únicamente los ingresos brutos esperados del inmueble multiplicados por cien, y posteriormente divididos entre el valor total del inmueble.

Por ejemplo, pensemos en un departamento cuyo valor es de \$2,000,000 y que se rentará en \$10,000 pesos al mes. El ingreso bruto de ese inmueble, al año, será de \$120,000 pesos. Esa cifra, multiplicada por 100, y dividida entre el valor de la propiedad, da un total de 6% de rentabilidad bruta.

$$\text{➤ } 120,000 \times 100 / 2,000,000 = 6.$$

Otro es la rentabilidad neta. En este caso, a diferencia del cálculo anterior, se consideran otros gastos y derramas en el proceso de construcción, así como los gastos de mantenimiento del lugar. Esos gastos se le restan a los ingresos brutos para luego realizar la misma ecuación: la cifra que resulte se multiplica por cien y se divide entre el costo total del inmueble.

Un factor adicional a considerar en la rentabilidad de un proyecto inmobiliario es la financiación de un posible préstamo hipotecario, así como el tipo de interés, el plazo de ese crédito, los gastos notariales, impuestos, seguros y pago de servicios en la zona. Estos factores pueden tener gran impacto en la rentabilidad de la inversión inmobiliaria.



- ¿Cómo calcular la rentabilidad con tecnología?

Existen herramientas digitales que permiten calcular la rentabilidad de un proyecto inmobiliario en minutos, gracias a los algoritmos y a la Inteligencia Artificial.

Un ejemplo es Monopolio, solución en la que los inversores pueden acceder a un mapa interactivo en el que se identifican tanto zonas con alto nivel de plusvalía como propiedades de acuerdo a su precio y rendimientos potenciales.

Con toda la información, recopilada de diversas fuentes como la Secretaría de Movilidad y plataformas digitales de compra-venta de inmuebles, la plataforma realiza una proyección del desarrollo a futuro.

Es decir, considerando diversos factores de la zona como el *cap rate* (promedio en el que los inmuebles de la zona se rentan); la plusvalía pronosticada; la densidad demográfica del área; el nivel de intensidad comercial; y el presupuesto participativo de otras obras a la redonda, se consigue un estimado del valor que puede tener la propiedad terminada y el probable precio de renta de cada departamento.

Entonces sí, la ecuación antes citada se puede realizar tomando como base proyecciones precisas para obtener un estimado de rentabilidad apegado a la realidad. El inversor obtiene de este modo un panorama mucho más completo sobre el potencial de la propiedad a construir, empoderando así su toma de decisión.

Es importante, sin duda, acceder a especialistas en materia de bienes raíces que operan con base en tecnología de vanguardia cuando se quiere invertir en el sector. Si bien el Real Estate es una opción sólida para las inversiones, nunca se puede garantizar que las ganancias llegarán por sí solas si no existe el acompañamiento correcto.

####

Sobre DD360

DD360 es una plataforma online de financiamiento y gestión de proyectos residenciales, que opera créditos puente y pre-puente para desarrolladores, así como créditos hipotecarios para consumidores finales. Ha financiado más de 120 desarrollos construidos y comercializados en aproximadamente 4 años dentro del mercado de las finanzas e inversiones inmobiliarias. Con sede en la Ciudad de México, DD360 tiene el objetivo de ofrecer la mejor experiencia inmobiliaria en México, basada en tecnología. La firma participa en los mejores proyectos residenciales de la ciudad y ayuda a los desarrolladores a financiar y posicionar sus inmuebles. A través de su ecosistema digital, apoya a los desarrolladores desde el pre-financiamiento del proyecto hasta la comercialización de las unidades residenciales, mientras que a los consumidores finales les provee fácil acceso a créditos hipotecarios. Todo se hace mediante soluciones tecnológicas de vanguardia, rompiendo así el esquema tradicional de los créditos del sector inmobiliario e hipotecario mexicano.



Contacto para prensa

another México

Rodrigo Franco

rodrigo.franco@another.co

5570517579