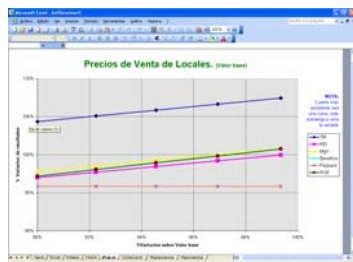


# InmoSensi

## Análisis de Sensibilidad de Estudios inmobiliarios



### ¿PARA QUÉ SIRVE INMOSENSI?

Este módulo de **Gestinmo** y de **InmoSuelo** realiza un Análisis de Sensibilidad de un estudio inmobiliario, partiendo de variaciones de sus parámetros estratégicos y obteniendo las variaciones producidas en su rentabilidad

Se trata de responder a la pregunta:

Partiendo de un escenario determinado,  
**¿Qué le pasara a la rentabilidad de mi inversión si las circunstancias previstas varían?**



**PRAYDE GESTIÓN, S.L.**  
Trav. Santa Maria Magdalena, 13  
28016 Madrid

Tfno: 91 350 57 98 Fax: 91 359 69 98  
e-Mail: [info@prayde.com](mailto:info@prayde.com)  
[www.AnalisisInmobiliario.com](http://www.AnalisisInmobiliario.com)

### CARACTERÍSTICAS

- Se parte de un estudio de Gestinmo o InmoSuelo
- Se varían ciertos parámetros en intervalos
- Se determinan las variables estratégicas
- Se evalúan escenarios, a partir de una nube de resultados, que se trata estadísticamente

### ¿CÓMO SE TRABAJA CON INMOSENSI?

- Para cada parámetro estratégico decidiremos si lo vamos a hacer variar o no y en que forma, introduciendo los márgenes de variación y el numero de intervalos en que la vamos a hacer variar
- Primero, para determinar que variables son estratégicas, las haremos variar por separado, para obtener su influencia en cada resultado
- Después obtendremos luego distintos escenarios de rentabilidad, tantas veces como numero combinado de iteraciones, haciendo, en cada iteración, que cambien las variables estratégicas conjuntamente de la forma previamente definida
- De cada uno de esos N estudios que vamos a calcular se guardan los resultados de rentabilidad obtenidos y se tratan estadísticamente a fin de obtener conclusiones
- Podemos así establecer entre que valores máximos, mínimos y probables se va a mantener nuestra rentabilidad si las circunstancias previstas varían de forma favorable o desfavorable

| A) Parámetros que varían        |           | Sensibilibre Vers-1 |             |             |              |         |        |
|---------------------------------|-----------|---------------------|-------------|-------------|--------------|---------|--------|
| Parámetro                       | Intervalo | TIR                 | Costes (€M) | Ventas (Mg) | Benef. Total | Payback | ROE    |
| 1) Valor de partida             | 100%      | 17,00%              | 10,00%      | 1,000.000   | 277          | 30,00%  | 30,00% |
| 2) Máximo                       | 11,00%    | 18,00%              | 9,00%       | 1.111.111   | 273          | 30,00%  | 30,00% |
| 3) Mínimo                       | 9,00%     | 16,00%              | 11,00%      | 909.091     | 280          | 30,00%  | 30,00% |
| 4) Mediana                      | 10,50%    | 17,50%              | 10,50%      | 1.065.434   | 279          | 30,00%  | 30,00% |
| 5) Rango de resultados (10 000) | 11,00%    | 18,00%              | 9,00%       | 1.111.111   | 273          | 30,00%  | 30,00% |
| 6) Intervalo entre valores      | 10,00%    | 17,00%              | 10,00%      | 1.000.000   | 277          | 30,00%  | 30,00% |
| B) Resultados obtenidos         |           | TIR                 | Costes (€M) | Ventas (Mg) | Benef. Total | Payback | ROE    |
| 1) Valor de partida             | 100%      | 17,00%              | 10,00%      | 1,000.000   | 277          | 30,00%  | 30,00% |
| 2) Máximo                       | 11,00%    | 18,00%              | 9,00%       | 1.111.111   | 273          | 30,00%  | 30,00% |
| 3) Mínimo                       | 9,00%     | 16,00%              | 11,00%      | 909.091     | 280          | 30,00%  | 30,00% |
| 4) Mediana                      | 10,50%    | 17,50%              | 10,50%      | 1.065.434   | 279          | 30,00%  | 30,00% |
| 5) Rango de resultados (10 000) | 11,00%    | 18,00%              | 9,00%       | 1.111.111   | 273          | 30,00%  | 30,00% |
| 6) Intervalo entre valores      | 10,00%    | 17,00%              | 10,00%      | 1.000.000   | 277          | 30,00%  | 30,00% |
| C) Distribución de Resultados   |           | TIR                 | Costes (€M) | Ventas (Mg) | Benef. Total | Payback | ROE    |
| 1) Valor de partida             | 100%      | 17,00%              | 10,00%      | 1,000.000   | 277          | 30,00%  | 30,00% |
| 2) Máximo                       | 11,00%    | 18,00%              | 9,00%       | 1.111.111   | 273          | 30,00%  | 30,00% |
| 3) Mínimo                       | 9,00%     | 16,00%              | 11,00%      | 909.091     | 280          | 30,00%  | 30,00% |
| 4) Mediana                      | 10,50%    | 17,50%              | 10,50%      | 1.065.434   | 279          | 30,00%  | 30,00% |
| 5) Rango de resultados (10 000) | 11,00%    | 18,00%              | 9,00%       | 1.111.111   | 273          | 30,00%  | 30,00% |
| 6) Intervalo entre valores      | 10,00%    | 17,00%              | 10,00%      | 1.000.000   | 277          | 30,00%  | 30,00% |
| D) NUBE DE RESULTADOS           |           | TIR                 | Costes (€M) | Ventas (Mg) | Benef. Total | Payback | ROE    |
| 1) Valor de partida             | 100%      | 17,00%              | 10,00%      | 1,000.000   | 277          | 30,00%  | 30,00% |
| 2) Máximo                       | 11,00%    | 18,00%              | 9,00%       | 1.111.111   | 273          | 30,00%  | 30,00% |
| 3) Mínimo                       | 9,00%     | 16,00%              | 11,00%      | 909.091     | 280          | 30,00%  | 30,00% |
| 4) Mediana                      | 10,50%    | 17,50%              | 10,50%      | 1.065.434   | 279          | 30,00%  | 30,00% |
| 5) Rango de resultados (10 000) | 11,00%    | 18,00%              | 9,00%       | 1.111.111   | 273          | 30,00%  | 30,00% |
| 6) Intervalo entre valores      | 10,00%    | 17,00%              | 10,00%      | 1.000.000   | 277          | 30,00%  | 30,00% |

### OBJETO DE INMOSENSI

Descubrir de que manera afectan a nuestros parámetros de rentabilidad ciertas variaciones de importe o plazo (si aumenta el plazo de venta o cambian los costes de construcción, si aumentamos o disminuimos los precios, etc)

### PARAMETROS DE PARTIDA

- Tipo de Interés.
- Costes de Construcción
- Precios de venta
- Plazos de gestión
- Plazos de venta

### VARIABLES ESTRATÉGICAS

Como afecta cada variable, por si misma, a los ratios de rentabilidad y, por tanto, hasta que punto esa variable es importante o no

### RESULTADO

- TIR
- Márgenes de Costes
- Márgenes de ventas
- Beneficio
- Payback

### TRATAMIENTO ESTADISTICO

De cada nube de resultados, se obtiene:

- Máximo
- Mínimo
- Mediana
- Percentiles
- Gráficos
- Etc.

### REQUERIMIENTOS INFORMATICOS

Para su utilización no se necesitan especiales conocimientos informáticos

Son necesarios:

- S.O. Windows 2000 o superior
- Hoja de cálculo Excel 2000 o superior
- Gestinmo v. 9 / InmoSuelo v.3 o superior