

Módulo 3. La inversión en propiedades y terrenos: la inversión inmobiliaria en el deporte

Unidad 3.1

Introducción

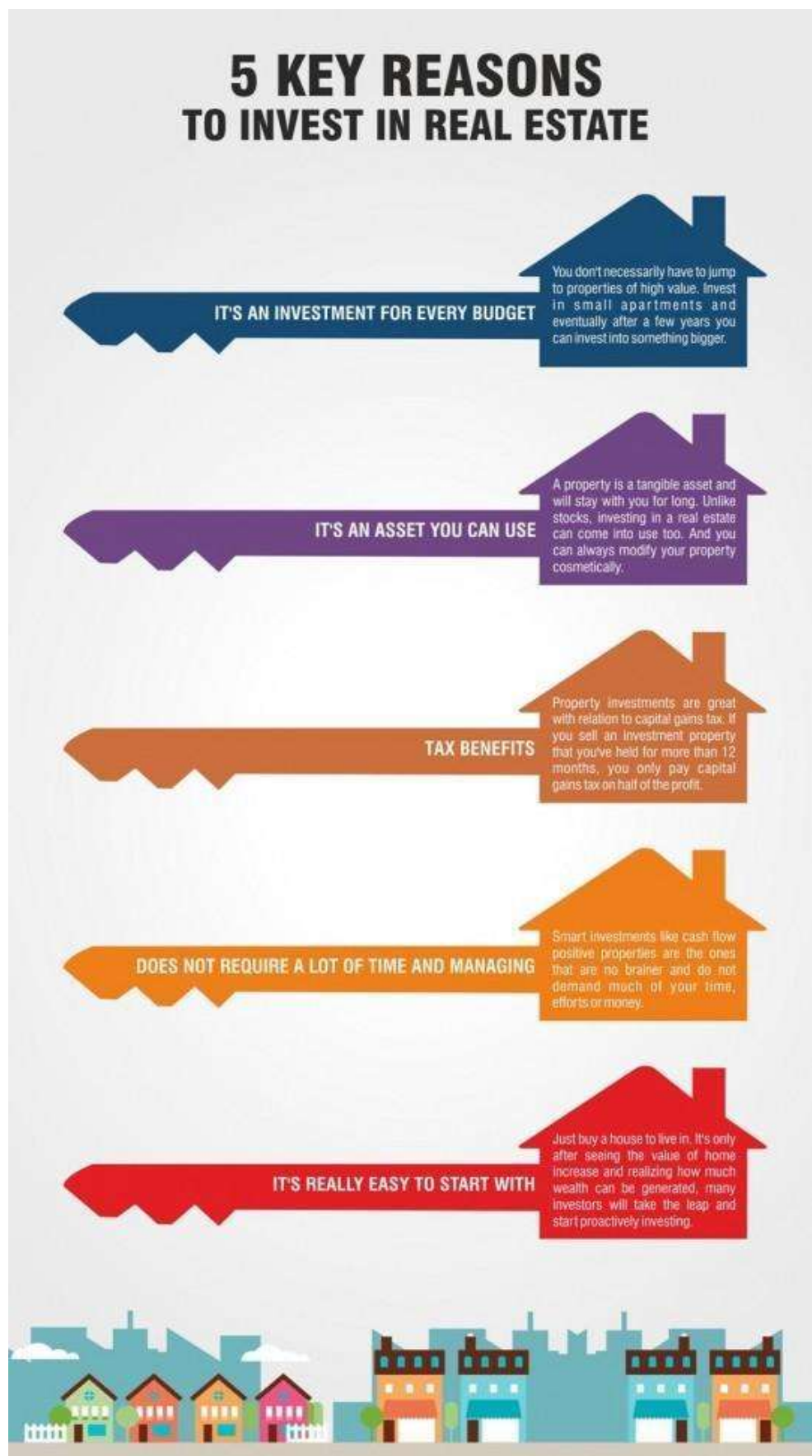
En este módulo, nos centraremos en los conceptos de la inversión en propiedades y terrenos. Detallaremos las razones por las que las personas o los grupos desean invertir en propiedades y terrenos, cómo pueden generar un buen retorno de la inversión, y las cosas que los inversores deben evitar.

Después de abordar las nociones básicas, pasaremos a este concepto y cómo se utiliza en el deporte. Veremos cómo, por ejemplo, los clubes y las organizaciones deportivas pueden tomar decisiones de inversión inteligentes para generar tasas positivas de retorno que la organización puede usar de manera positiva. El módulo concluirá con una sección de resumen, que detalla los puntos clave descritos aquí. En primer lugar, comenzaremos con los conceptos básicos de inversión en propiedades y terrenos.

Invertir en propiedades y terrenos

Debido a que las tasas de interés a nivel mundial atraviesan un momento difícil, los activos de los ahorristas y el poder adquisitivo posterior no dan tantos beneficios como lo hicieron en el pasado. Por lo tanto, la propiedad, con sus retornos relativamente asegurados, demostró ser un método popular de inversión. En la siguiente imagen de Bakeri (2015), podemos ver algunas de las motivaciones y justificaciones para invertir en propiedades.

Figura 1: Cinco razones clave para invertir en bienes raíces



Fuente: Bakeri, 2015, <https://bit.ly/3Ji9Nwu>

5 key reasons to invest in real estate	5 razones clave para invertir en bienes raíces
It's an investment for every budget	Es una inversión para todos los presupuestos.
You don't necessarily have to jump to properties of high value. Invest in small apartments and eventually after a few years you can invest into something bigger	No necesariamente tiene que tratarse de propiedades de alto valor. Se puede invertir en apartamentos pequeños y, eventualmente, después de unos años, se puede invertir en algo más grande.
It's an asset you can use	Es un activo que puedes usar.
A property is a tangible asset and will stay you for long. Unlike stocks, investing in a real estate can come into use too. And you can always modify your property cosmetically	Una propiedad es un activo tangible que se mantendrá por mucho tiempo. A diferencia de las acciones, la inversión en bienes raíces también puede usarse. Además, siempre puedes modificar tu propiedad a nivel estético.
Tax benefits	Beneficios fiscales.
Property investments are great with relation to capital gains tax- If you sell an investment property that you've held for more than 12 months, you only pay capital gains tax on half of the profit	Las inversiones en propiedades son excelentes en relación con el impuesto sobre las ganancias de capital: si vendes una propiedad de inversión que conservaste durante más de 12 meses, solo pagas el impuesto sobre las ganancias de capital por la mitad de las ganancias.
Does not require a lot of time and managing	No requiere de mucho tiempo y gestión.
Smart investment like cash flow positive properties are the ones that are no brainer and do not demand much of your time, efforts or money.	Las inversiones inteligentes, como las propiedades de flujo de efectivo positivo, no se deben pensar dos veces: no exigen mucho tiempo, esfuerzo, ni dinero.



It's really easy to start with	Empezar es muy fácil.
Just buy a house to live in. it's only after seeing the value of home increase and realizing how much wealth can be generated, many investors will take the leap and start proactively investing.	Simplemente compras una casa en la que vivirás. Muchos inversores se animan y comienzan a invertir de manera proactiva solo al ver cómo aumenta el valor de su vivienda y cuánto dinero se puede generar.

Muchos compran propiedades para concretar algún tipo de retorno financiero y fortalecer su posición financiera general. Al comprar una propiedad, podemos alquilarla a otras personas o grupos, lo que puede traernos un ingreso pasivo regular. Estos ingresos cubrirán todos los costes asociados con la propiedad, y dejarán algún beneficio para el propietario o grupo de propietarios.

Si es parte de una estrategia más amplia de inversión en propiedades y terrenos, entonces tener una propiedad puede generar recursos para comprar otras. También puede formar parte de una cartera de inversiones más grande que se enfoca en muchas estrategias y áreas de inversión, lo que ayuda a reducir el riesgo de la cartera.

Quienes invierten en propiedades y terrenos también pueden ver que su inversión gana valor debido a reparaciones, renovaciones o condiciones de mercado. Esto es especialmente útil cuando se piensa en vender, o usar como recurso, ya que todos los costes hasta esa fecha pueden cubrirse después de la venta (Palmer, 2022).

Pero, ¿las cosas son siempre tan positivas? Ciertamente, el último punto en la imagen de Bakeri (2015) sugiere que es fácil comenzar. Este autor no está de acuerdo con este punto. Puede ser fácil, o incluso no presentar ningún esfuerzo, para las personas o grupos de inversión con gran patrimonio neto convertir algunas de sus finanzas en propiedades. Sin embargo, para la gran mayoría que está dando los primeros pasos, es increíblemente difícil reunir el dinero necesario para invertir en propiedades, lo que requiere mucho trabajo y esfuerzo. Esta es una de una serie de suposiciones incorrectas o ingenuas sobre el mercado de inversión inmobiliaria. Por lo tanto, en las siguientes secciones, analizaremos los beneficios, inconvenientes y posibles peligros que podrían ocurrir al elegir esta estrategia de inversión.

Un punto de vista desigual

A menudo se ve como una forma infalible de aumentar el dinero en el banco, comprar una propiedad, hipotecarla, pagar la hipoteca con el alquiler y luego quedarte con un poco. Sin embargo, Butler (2014) afirma que no es tan simple. Existen varios factores externos sobre los que los propietarios no pueden hacer mucho, o no pueden hacer nada,



que provocan que estas inversiones “sólidas” pierdan valor y se conviertan en una carga para los propietarios.

Butler (2014) destaca la posible caída de los intereses de ahorro provocada por las fluctuaciones del mercado y los intentos de evitar los altos niveles de inflación. Cuando las condiciones cambian, se vuelve cada vez más difícil obtener los retornos que se esperaban. También puede afectar con más gravedad la capacidad de los inversores para recuperar sus costes iniciales.

Además, existe un problema relacionado con la financiación de la compra inicial que los inversores deben tener en cuenta. Hay varias maneras de financiar una compra de inversión como esta; por ejemplo, podríamos comprarla directamente o con un préstamo de una institución financiera. Si bien la cantidad de dinero que debes depositar para pedir prestado el monto restante a un banco puede variar, no es una cantidad insignificante de dinero. Por supuesto, al pagar el préstamo y sus intereses asociados, se disminuirá el monto que el inversor recibirá en ganancias.

Por lo tanto, podemos llegar a la conclusión de que deberíamos intentar comprar una propiedad de inversión directamente para maximizar los retornos. Sin embargo, este también podría no ser el mejor método de gestión de la inversión; por el contrario, podría ser más inteligente a nivel económico pedir prestada una parte de la inversión financiera necesaria.

La recompensa que se podría obtener, y el riesgo al que nos exponemos, aumenta cuanto más dinero pedimos prestado (Butler, 2014). Podemos usar un proceso llamado apalancamiento financiero, mediante el que aprovechamos la deuda con nuestro capital invertido para mejorar el rendimiento de nuestra inversión. La ratio de apalancamiento es la siguiente:

Ratio de apalancamiento = Deuda / Deuda + Capital

Butler (2014) utiliza el siguiente ejemplo, en el contexto de la inversión inmobiliaria, para describir por qué esta podría ser una forma prudente de actuar.

Imagina que compramos

una casa de 150 000 £; podemos pagar 50 000 £ inicialmente y pedir prestado 100 000 £. Por ejemplo, sin tener en cuenta los costes del préstamo, si la casa aumenta su valor en un 20 % durante un período, el inversor con apalancamiento ganará 30 000 £ que, sobre el dinero invertido, es un retorno del 60 %. (Butler, 2014, pág. 177-178).



Sin embargo, si, como hemos descrito anteriormente, “el mercado disminuye en un 20 %, el inversor perderá 30 000 £ de su capital invertido de 50 000 £ (una pérdida del 60 %)” (Butler, 2014, p. 178).

Por supuesto, no debemos olvidar el potencial de pérdidas, como destaca Butler (2014), debido a dos grandes colapsos financieros; en el Reino Unido, los valores de las propiedades cayeron y causaron pérdidas para los inversores que usan este método de compra.

Además, debemos tener en cuenta que las personas a quienes alquilamos nuestras propiedades de inversiones, ya sean inquilinos privados o empresas, pueden no actuar en nuestro mayor beneficio. Si bien podrían estar dispuestos a pagar la tarifa que sugerimos que vale nuestra propiedad, esto podría no durar. El incumplimiento de los pagos es un problema importante al que se enfrentan muchos inversores inmobiliarios y, por supuesto, cuando alguien no paga, los fondos que ingresan disminuyen. Esto puede causar todo tipo de problemas para los propietarios, ya que ellos mismos pueden verse en problemas para pagar los costes.

No solo se incurrirá en costes debido al incumplimiento de los pagos, sino también en otros costes para desalojar de la propiedad a la parte que no paga. Es difícil quitar a alguien de una propiedad, y puede tomar un tiempo considerable, durante el que no se generan ingresos. El proceso de desalojo puede incluso involucrar a tribunales que pueden exigir legalmente que la propiedad sea desocupada, pero, nuevamente, este es un coste que los propietarios deben asumir.

Ya hemos demostrado que es la creencia de que invertir en una propiedad es una manera sencilla para ganar dinero es incorrecta; por el contrario, se luchará por todos los retornos. Pero, ¿qué retornos debemos esperar y cómo los obtenemos?

Retornos de la inversión

Es difícil identificar con exactitud un retorno de la inversión que se considere “favorable” a nivel universal. Lo que un inversionista considera que es una inversión buena y que vale la pena no necesariamente cumple con los requisitos de otro. Por supuesto, cuanto más dinero gana un inversor con una propiedad, es más probable que optemos por esa opción. Sin embargo, como hemos visto en las secciones anteriores, debemos tener en cuenta el riesgo. Cuanto mayores sean las recompensas que podamos recibir, mayor será el riesgo de perder nuestra inversión.

Es mejor pensar en el retorno de la inversión, no en términos financieros, sino en niveles de tolerancia. Cuanto más riesgo estés dispuesto a asumir como inversor, con la capacidad de absorber cualquier pérdida, mayor será el retorno de la inversión que puedes esperar recibir. Sin embargo, otros inversores podrían estar dispuestos a



conformarse con retornos más bajos sabiendo que la inversión es más segura y conlleva menos riesgos (Davis, 2022).

Cualquiera de estos dos inversores consideraría que esta es una buena inversión. Han encontrado una estrategia de inversión que satisfará sus necesidades y está dentro de sus límites de tolerancia. Debemos recordar que el objetivo principal de estas inversiones suele ser obtener algún tipo de ingreso e incluso ganancias. Entonces, ¿cómo determinamos si una inversión satisfará nuestras necesidades financieras?

Existen dos maneras que podemos utilizar para calcular los posibles ingresos de una inversión inmobiliaria. Una es el método del coste, que calcula el retorno de la inversión dividiendo todas las ganancias por los costes originales de la propiedad. El siguiente es un ejemplo utilizado por Davis (2022).

Se compró una propiedad por 100 000 \$ en efectivo. Después de las reparaciones y mejoras, que costaron 50 000 \$ adicionales, la propiedad se valora en 200 000 \$. Esto hace que tu ganancia en la propiedad sea de 50 000 \$ ($200\,000\ \$ - [100\,000\ \$ + 50\,000\ \$] = 50\,000\ \$$)... Por lo tanto, el retorno de la inversión es de $50\,000\ \$ \div 150\,000\ \$ = 0,33$, o 33 %. (Davis, 2022, párr. 4).

El otro método es el de desembolso directo. Este funciona de manera similar al método de coste, ya que combinamos todos nuestros gastos. Usando el mismo ejemplo anterior, se adquirió una propiedad con un precio de compra de 100 000 \$, pero, en lugar de pagarla en su totalidad, se hizo un pago inicial de 20 000 \$ y el resto se cubrió con un préstamo.

Como tal, tu gasto de bolsillo es de 20 000 \$ más los 50 000 \$ para reparaciones y mantenimiento, lo que da un total de 70 000 \$. Con el valor de la propiedad en 200 000 \$, tu posición de capital, o ganancia potencial, es de 130 000 \$. Por lo tanto, el retorno de la inversión en este caso es de $130\,000\ \$ \div 200\,000\ \$ = 0,65$ o 65 % (Davis, 2022, párr. 8).

Entonces, como podemos ver, el desembolso directo cancela la inclusión del préstamo que cubrió el resto de la inversión y, por lo tanto, nuestro retorno de la inversión es más alto que en el método anterior. Sin embargo, recuerda que suponemos que podemos usar esto como apalancamiento para futuras compras, y aún debemos devolverlo. También hay una tercera forma, que se conoce como rendimiento, y analizaremos cómo calcularla en la siguiente subsección.

Rendimiento



El rendimiento se define como las ganancias generadas y concretadas por un activo durante un período (Chen, 2022). Algunos inversores idealizan el rendimiento y, a menudo, piensan que es mucho mayor de lo que realmente resulta ser, ya que los costes se subestiman. Esto podría deberse a varios motivos, pero, por lo general, lo que ocurre es que se confunden el rendimiento bruto y neto del alquiler. La siguiente imagen detalla el rendimiento bruto del alquiler de una propiedad.

Figura 2: Rendimiento bruto del alquiler



Fuente: WestPac, 2022, <https://bit.ly/3cVSxRB>

Rental income	Ingresos por el alquiler
\$23,400 p.a.	23 400 \$ por año
Property value	Valor de la propiedad
\$600,000	600 000 \$
Gross rental yield	Rendimiento bruto del alquiler
3.9%	3,9 %

Como puedes ver, este es un ejemplo muy simplificado y podría no ser la mejor representación de los posibles retornos de la inversión inmobiliaria. Por lo tanto, antes de considerar una compra, debemos estar seguros de que el rendimiento cumplirá con nuestros objetivos ante cualquier eventualidad.

Al calcular el rendimiento, es importante tener en cuenta los costes iniciales, los costes a largo plazo y también los costes de ventas (Butler, 2014). Los costes iniciales a menudo están vinculados a la compra de la inversión, pero también pueden incluir cualquier gasto que se requiera para lograr que la propiedad sea habitable, por ejemplo, "tal vez debamos

reparar y redecorar la propiedad, instalar electrodomésticos, comprar muebles nuevos si debemos amoblarla, y también revisar y certificar los equipos eléctricos y a gas”.

Los costes a más largo plazo, a veces denominados continuos, también pueden consumir una parte importante de los ingresos que provienen de la inversión. Estos son los costes que debes pagar mientras seas dueño de la propiedad. La propiedad, de cualquier tipo, es un activo en depreciación que con el tiempo se desgastará y empeorará sin mantenimiento regular (Butler, 2014). Por lo tanto, es clave invertir en el mantenimiento de una propiedad; si se siguen estos procedimientos, el valor del activo puede aumentar en coherencia con las condiciones del mercado, pero esta no es una solución barata. La calidad de los trabajos realizados es importante, por lo que realmente vale la pena pagar para que personas idóneas realicen todas las tareas de refacción y mantenimiento de manera adecuada.

También se debe contratar un seguro para proteger la inversión contra cualquier problema inesperado, como incendios o inundaciones. Una vez más, este será un coste regular, cuyo monto puede variar de acuerdo con las reclamaciones de los inversores o las condiciones del mercado. Existen otros costes que se deben tener en cuenta, como ofrecer la propiedad amueblada y la administración de la propiedad. Poner la propiedad en manos de una empresa de administración, por supuesto, eliminará parte del estrés y el inconveniente de manejar la inversión, pero también afectará las ganancias (Butler, 2014).

Debemos tener en cuenta que la tasa de ocupación de nuestra propiedad de inversión puede no ser del 100 % y, como resultado, no podemos depender de los ingresos en ese período. En realidad, es posible que tengamos que gastar más dinero debido al pago de todas las facturas e invertir tiempo y dinero en encontrar a alguien que alquile la propiedad. Además, no olvides los pagos de la hipoteca que debes pagar si invertiste en la propiedad tomando fondos prestados de un banco. Aunque a menudo los costes de la hipoteca serán fijos durante algunos años, siempre que hayas seleccionado una de tasa fija, estos costes pueden cambiar y cambian. Cuando los términos de un acuerdo llegan a su fin, entonces la tasa mensual que se te ofrece puede aumentar según las circunstancias del mercado.

Finalmente, debemos considerar los costes de venta. Un buen precio de venta puede aumentar el rendimiento en varios puntos porcentuales y, por supuesto, aumentar el beneficio final de la inversión. Sin embargo, esto podría no estar relacionado con la estrategia de inversión de una persona o un grupo en particular y, por lo tanto, podría no ser tan importante. Pero si tuviéramos que vender, tendríamos que pensar en todo impuesto adicional que tendrías que pagar sobre cualquier aumento de valor en el período de propiedad. Ahora estamos pintando una imagen más precisa de los costes que implica un alquiler y, por lo tanto, podemos proponer una comprensión más precisa del posible rendimiento potencial de la propiedad, como lo demuestra esta imagen.



Figura 3: Rendimiento neto del alquiler



Fuente: WestPac, 2022, <https://bit.ly/3cVSxRB>

Rental income \$23,400 p.a.	Ingresos por el alquiler 23 400 \$ por año
Property costs \$4,920 p.a.	Costes de la propiedad 4920 \$ por año
Property value \$600,000	Valor de la propiedad 600 000 \$
Net rental yield 3.1%	Rendimiento neto del alquiler 3,1 %
\$1,200 council rates (\$300 per quarter x4)	Tarifas municipales 1200 \$ (300 \$ por trimestre x 4)
\$2,000 strata fees (\$500 per quarter x4)	Tarifas de la empresa administrativa 2000 \$ (500 \$ por trimestre x 4)
\$520 property rental fee	Tarifa de alquiler de la propiedad 520 \$
\$1,200 property insurance	Seguro de la propiedad 1200 \$

La suma de estos costes ilustra que la inversión en propiedades y terrenos no es tan lucrativa o fácil como podría pensarse en un principio. Entonces, ¿por qué los clubes u organizaciones deportivas querrían participar en estos sectores? En la próxima subsección, analizaremos estos motivos y si tuvieron éxito o no.

La inversión en terrenos en el ámbito del deporte

Cada vez es más habitual ver que el sector del deporte invierte en terrenos. Como hemos comentado en las secciones anteriores, ha sido un elemento fundamental para los inversores tradicionales durante muchos años y, por lo tanto, tiene sentido que las organizaciones deportivas estén dispuestas a celebrar estos acuerdos no solo para ganar dinero, sino para proteger sus intereses financieros futuros. A continuación, se enumeran algunas de las motivaciones que pueden tener las organizaciones deportivas.

1. Especialmente en el caso deportes como el béisbol y el fútbol, que pueden usar sus instalaciones solo algunos días durante la temporada, tiene sentido construir otros activos lucrativos cercanos que sean rentables los 365 días del año.

2. Debido a las reglas de distribución de ingresos que pueden extraer una parte de los ingresos relacionados con las instalaciones, generar ingresos complementarios a partir de desarrollos inmobiliarios cercanos crea un flujo de dinero que está exento de estas distribuciones.

3. Debido a que estos desarrollos inmobiliarios complementarios aumentan la capacidad de los equipos para generar ingresos, el valor final de la franquicia aumenta más de lo que lo haría sin tales desarrollos.

4. A medida que los proyectos de estadios se financian cada vez más con dinero privado, en comparación con la mayor parte del período entre la década de 1960 y la década de 2010, los propietarios de los equipos tienen cada vez más motivos para pensar de manera creativa y estratégica, a fin de intentar maximizar las ganancias financieras que producen todos los desarrollos inmobiliarios, tanto fuera como dentro de sus instalaciones.

5. La presencia de desarrollos inmobiliarios cercanos, como hoteles, tiendas y lugares de entretenimiento, hacen que las instalaciones deportivas sean un destino más atractivo para eventos especiales, ya sean eventos deportivos, conciertos, conferencias o convenciones. Cuando estos eventos especiales son populares y de interés periodístico, no solo generan un impacto económico debido a los visitantes que llegan desde fuera de la ciudad para asistir a estos eventos, sino que también crean valor de marketing para la comunidad.

6. Debido a que la experiencia de participación desde el hogar es una alternativa competitiva a la experiencia en persona, estos desarrollos complementarios son prácticamente vistos como atractivos adicionales (y tal vez necesarios) para incentivar a los fanáticos a “levantarse del sofá” y asistir al estadio. (Rishe, 2018, párr. 11-17).

Aquí hay ciertas similitudes con las motivaciones que Rishe (2018) ha publicado. Se trata principalmente de que la organización deportiva pueda funcionar como un negocio, que es fundamental en el mundo moderno del deporte, durante todo el año. Las ligas cada vez más competitivas en las que operan las organizaciones deportivas están impulsadas por grandes cantidades de dinero que se invierten para sus competencias, más aún en el nivel superior.

A medida que el deporte se desarrolla y el dinero necesario para competir aumenta, las organizaciones deben pensar en nuevas formas de alcanzar estos niveles de ingresos. Ya no es sostenible depender solo de los ingresos del día del partido o del patrocinio para financiar un club. Aquí es donde los elementos que propone Rishe (2018) tienen sentido. Las organizaciones deportivas deben usar sus instalaciones de la manera más eficiente posible.

Algunas organizaciones deportivas tienen instalaciones y estadios de primer nivel que pueden albergar a muchos miles de personas. Sin embargo, estas solo se llenan por un breve período durante la temporada deportiva y, por lo tanto, está claro que no se usan de manera eficiente. Al realizar actividades comerciales durante todo el año, las organizaciones deportivas usan con más eficiencia sus instalaciones existentes. Podrían hacerlo al aumentar la cantidad de eventos no deportivos realizados en las instalaciones del estadio, y también al usar el terreno en el que se encuentra el estadio. Como veremos en un ejemplo posterior, algunas organizaciones deportivas lo hacen muy bien, lo que les permite recaudar ingresos activos y pasivos a partir de estos edificios secundarios.

Algunos autores consideran que este tipo de inversiones en el deporte no son iguales a las inversiones en terrenos que realizan las organizaciones normales (Siemińska, 2020). Se sugiere que estas inversiones requieren una gestión mucho más cuidadosa que la inversión inmobiliaria típica. Esto se debe, en gran medida, a la necesidad de una gestión constante antes, durante y después de la etapa operativa de la propiedad inmobiliaria. Si la inversión fracasara, debido a la naturaleza de la relación entre los aficionados y la comunidad con las organizaciones deportivas profesionales, cualquier error que perjudicara las operaciones de la organización podría dañar la reputación de los responsables. Además, las reglas deportivas que rigen a las ligas en las que compiten estas organizaciones no son iguales a las reglas comerciales normales. Por lo tanto, debemos asegurarnos de que todos los gastos y los ingresos que se generan sean coherentes con estas reglamentaciones para evitar cualquier problema futuro para los clubes. Entonces, ¿de qué inversiones en el sector del deporte estamos hablando?

Tipos de inversión en el deporte

Como vimos anteriormente, existen muchos tipos de inversión (y de motivos para hacerlas) en este sector que están disponibles para quienes participan en el deporte. Por esta razón, tal vez sea mejor ilustrar con ejemplos los posibles tipos de inversiones que las organizaciones deportivas pueden realizar.

Chicago Cubs

Los Chicago Cubs son un equipo estadounidense de béisbol que tiene una sólida base de aficionados y una extensa trayectoria en la liga de béisbol más grande en el mundo, las Grandes Ligas de Béisbol. Con una capacidad para poco más de 40 000 personas, el



estadio no es el más pequeño, pero ciertamente no es el más grande. Además, el equipo no ha tenido demasiado éxito en las últimas décadas y no pudo participar en las lucrativas eliminatorias de postemporada. Los propietarios, la familia Ricketts, estaban buscando formas más ingeniosas de conseguir ingresos adicionales para la organización en este sector tan competitivo.

Figura 4: El nuevo Wrigleyville



Fuente: White, 2017, <https://bit.ly/3zoVkut>

Su respuesta fue usar las estructuras existentes y nuevas para desarrollar el área alrededor del estadio, a fin de aumentar la afluencia, el tráfico y el consumo durante los días de juego, pero también fuera de la temporada. En la imagen anterior, podemos ver hasta qué punto los nuevos desarrollos se extenderán desde el estadio del equipo.

La nueva área se basó en el antiguo desarrollo, llamado Wrigleyville, que rodeaba el estadio. Se realizaron mejoras que incluyeron la incorporación de nuevas instalaciones, como hoteles y bares, a las zonas comerciales e instalaciones de entretenimiento existentes y nuevas.

Se espera que esto genere un ambiente de festival alrededor del estadio, pero también que aliente a más personas a visitarlo y quedarse por más tiempo, ya que así gastarán más. La familia Ricketts fue fundamental para esta expansión, ya que ven la capacidad de extender su alcance más allá del estadio hacia el área circundante (Zumbach, 2018). Esto

no solo aumentará su patrimonio y su capacidad para invertir más dinero en el equipo, sino también ayudará proteger el área en su forma actual para la organización.

Luton Town FC

El club de fútbol inglés Luton Town también se benefició de la inversión en terrenos como parte de una estrategia del club para construir un nuevo estadio. Después de haber jugado en su sede actual, Kenilworth Road, desde 1905, el estadio se había convertido en una reliquia. Debido a su antigüedad, el estadio necesitaba reparaciones constantemente y estaba rodeado de viviendas, lo que limitaba su capacidad de expansión.

A medida que el estadio se deterioraba, el propio club ascendía en las ligas. Como la popularidad del club aumentó, las multitudes de aficionados tanto locales como visitantes comenzaron a crecer, y el estadio, que solo tenía capacidad para 10 000 personas, quedó pequeño. Además, una parte importante del fútbol moderno y, de hecho, del deporte en general, es poder generar ingresos más allá del día del partido. Debido al declive y el tamaño reducido de las instalaciones, no pudieron hacerlo de manera eficiente y, por lo tanto, los ingresos que generaban eran muy inferiores a los de sus rivales, lo que afectaba la capacidad financiera del club. También se hizo evidente que, debido a la ubicación central del estadio, el terreno sobre el que se asienta actualmente sería valioso para el desarrollo de viviendas y, por lo tanto, valía una cantidad importante de dinero en caso de que se vendiera. Con todos estos factores, estaba claro que Luton necesitaba trasladarse para aumentar el potencial de ingresos y hacer que el club tuviera una mayor solidez financiera. Sin embargo, Luton no es uno de los clubes más grandes de Inglaterra y nunca ha jugado en la Premier League. Si bien su base de aficionados es leal, es un club relativamente pequeño y no cuenta con inversores ricos que lo financien; por lo tanto, no sorprende que el club no tuviera el dinero para simplemente construir un nuevo estadio.

El grupo propietario del Luton comenzó a buscar posibles sitios para el nuevo estadio y encontró una antigua central eléctrica en el centro de la ciudad que podría servir. El club adquirió el sitio, llamado Power Court, y solicitó un permiso de planificación para un moderno estadio de 17 500 asientos con potencial para aumentar la capacidad a 23 000. El trabajo de financiamiento comenzó.

Figura 5: Esquema de Luton Town FC Power Court



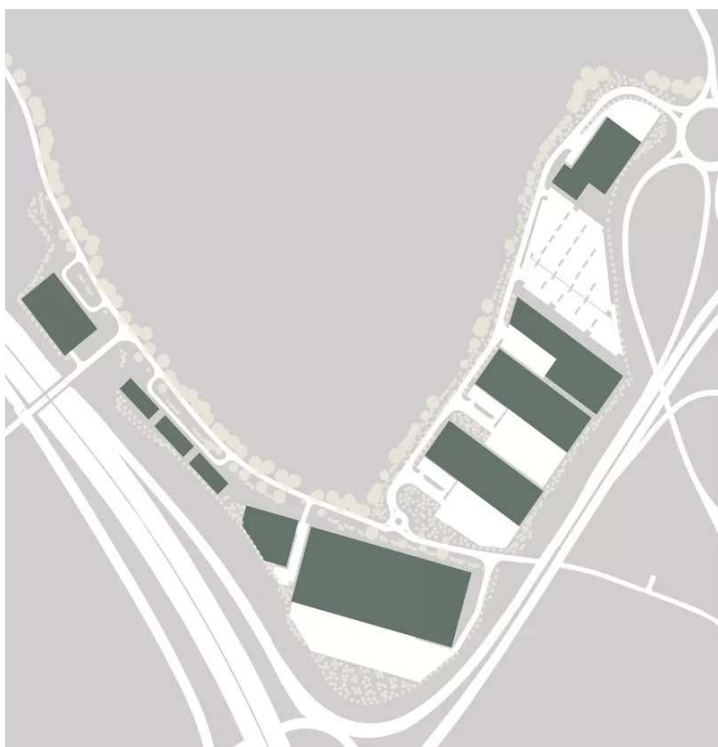


Fuente: Skyscraper City, 2020, <https://bit.ly/3bkH0eq>

Como lo demuestra la imagen anterior, el sitio en sí era mucho más grande del que se necesitaba para el estadio, por lo que se incorporaron edificios adicionales al plan. Se añadieron tiendas minoristas, viviendas e instalaciones comunitarias al permiso de planificación para darle al club la opción de desarrollar estas secciones de la propiedad general o venderlas a empresas comerciales o de construcción. Las ganancias de cualquiera de las posibilidades se utilizarían para compensar los costes de construcción del estadio y proporcionar un ingreso pasivo para el club en los años siguientes. Estos planes se aprobaron en 2019 y fueron el primer paso en el plan para que el club se mudara de estadio. Sin embargo, otro aspecto fue igual o más importante, y se centra nuevamente en la inversión en terrenos por parte del club.

En 2015, el club compró Newlands Park, un terreno en el límite de la ciudad, cerca de varias conexiones de transporte importantes. El club compró este terreno teniendo en mente la mudanza del estadio, y fue el único motivo de compra. Los dueños del club pensaron que, al comprar el terreno, que en ese momento no contaba con ningún permiso de planificación, y conseguir uno para comercios, oficinas y espacios de distribución, su valor aumentaría. El terreno podría venderse y proporcionaría la financiación necesaria para completar el proyecto, al igual que los edificios adicionales en Power Court. Para esclarecer este aspecto, la siguiente imagen detalla algunos de los planes para el desarrollo de Newlands Park.

Figura 6: Plano de desarrollo de Newlands Park



Fuente: Leslie Jones, 2022, <https://bit.ly/3bf1pl7>

A fines de 2021, el club acordó la venta del terreno en Newlands con Morgan Stanley Real Estate Investing (MSREI) y la empresa de construcción Wrenbridge, con un permiso de planificación que se otorgaría poco después, en 2022 (BBC, 2022). La venta del terreno junto con la aprobación del permiso de planificación tanto en Newlands como en Power Court permitió al club financiar la construcción de un nuevo estadio. Este es un excelente ejemplo de cómo las inversiones en terrenos y propiedades por parte de las organizaciones deportivas pueden usarse para satisfacer las necesidades deportivas. Pero no es el único ejemplo.

Una pregunta importante que debe debemos plantearnos es ¿cómo vamos a financiar estas inversiones en primer lugar?

Cómo financiar las inversiones en terrenos

Existen muchas maneras de financiar estas inversiones, y cada una tiene sus beneficios y desventajas. La forma más sencilla sería depender de la inversión de un propietario mayoritario. El propietario, o el grupo propietario, podría financiar la inversión directamente, sin la necesidad de ninguna inversión externa. El beneficio primordial es, por supuesto, que se pueden evitar los pagos de intereses posiblemente costosos sobre cualquier financiación externa. Por lo tanto, todo ingreso derivado de la inversión puede ser utilizado inmediatamente por la organización. Sin embargo, debemos ser conscientes de que las relaciones entre un propietario y una organización deportiva pueden cambiar con el paso del tiempo.

Cuando las grandes inversiones como esta son pagadas por personas, las personas le prestan el dinero al club. Si bien los dueños, en la mayoría de los casos, pueden no cobrar intereses ni exigir pagos regulares, el pago sigue siendo responsabilidad del club y se encuentra en sus cuentas. Esto podría volverse un problema, ya que un propietario tiene influencia sobre el club, y puede solicitar la devolución del préstamo y provocar problemas financieros para el club o, en casos extremos, bloquear el acceso a las instalaciones. Para ilustrar esta situación, usaremos como ejemplo al Darlington FC, con sede en el norte de Inglaterra, y a su anterior presidente, George Reynolds. Reynolds se hizo cargo del club a principios de siglo y se puso a trabajar de inmediato para transformar al club mediante la construcción de un estadio con capacidad para 25 000 personas. Sin embargo, el estadio era demasiado grande para las necesidades del club y, debido a que Reynolds desviaba gran parte de su dinero a la competencia del proyecto, otras áreas de operaciones del club comenzaron a sufrir las consecuencias. El club pasó de un proceso de administración a otro antes de dejar de existir en 2012 en su forma anterior después de dos descensos (Conn, 2012).

No es solo el capricho de los propietarios lo que podría generar desafíos para el club, sino también factores fuera de su control. Los intentos del expropietario del Chelsea, Roman Abramovich, de vender el club fueron bloqueados debido a las preocupaciones del gobierno del Reino Unido de que las ganancias podrían usarse para financiar artículos relacionados con la invasión rusa a Ucrania (Treisman, 2022). Luego se informó que Abramovich no estaba, como se indicó anteriormente, dispuesto a perdonar el préstamo de 1600 millones de libras que había hecho al club para varios proyectos de inversión (Lucas, 2022). Si hubiera ocurrido, esto hubiera ocasionado muy probablemente el fin del Chelsea como club. Al final, el club se vendió a un grupo propietario de extranjeros encabezado por el estadounidense Todd Boehly, lo que le permitió al club evitar el desastre.

Como resultado, algunos otros métodos se utilizan con más frecuencia, y también es un hecho que no muchos clubes u organizaciones deportivas tienen propietarios superricos que pueden cubrir todo el coste. Un método popular es el de la emisión de acciones, donde una parte de la organización, o la rama de desarrollo de las organizaciones, se pone en propiedad pública y la organización conserva la participación mayoritaria. De esta manera, se pueden recaudar grandes cantidades de dinero para cubrir cualquier coste de construcción, y luego la organización pagará los dividendos a los inversores en una fecha posterior.

Las subvenciones también son una forma útil de recaudar fondos. Se puede acceder a ellas mediante organizaciones gubernamentales locales o nacionales y se pueden solicitar en numerosas ocasiones durante todo el año. Por lo general, vienen con advertencias que indican que solo se pueden gastar en ciertas cosas, por ejemplo, mejoras en la casa club o compra de instalaciones, y deben generar algún beneficio para



la comunidad en general. Si una organización deportiva puede acceder a estas subvenciones, los beneficios que brindan pueden ser sustanciales, ya que no se deben devolver, y pueden acceder a ellas desde los clubes más grandes hasta los más pequeños.

También podemos obtener préstamos de la misma manera que lo hace una empresa normal. Como organización deportiva con algunos activos fijos, como un estadio u otros edificios, podemos usarlos como garantía para obtener el préstamo. Además, existen algunas ofertas de préstamos que nos permiten obtener uno garantizado contra las ganancias futuras, este se denomina *forward funding* (Blake, 2019). El banco o grupo de inversión tomará un porcentaje de los ingresos hasta que se devuelva una cantidad acordada, que abarca la inversión más alguna ganancia. Este método se está volviendo cada vez más popular para las organizaciones deportivas a medida que las finanzas en torno a las competiciones en las que se encuentran continúan aumentando.

La inversión en terrenos en el ámbito del deporte: beneficios y desventajas

Las inversiones deportivas de esta naturaleza no son inmunes a los beneficios y las desventajas descritos para las actividades normales de inversión; de hecho, a menudo son más volátiles. Si bien los beneficios de la inversión en terrenos pueden ser excelentes y proporcionar un alto nivel de ingresos financieros para una organización deportiva, hacerlo incorrectamente puede significar un desastre, incluso el fin de una empresa.

Como hemos visto en los apartados anteriores, que una persona o un grupo reducido tenga el control de estas inversiones podría ser malo para el futuro de la organización cuando llegue el momento de pagar los préstamos o las inversiones.

Beneficios

Independientemente del tamaño de una organización deportiva, los beneficios pueden ser fundamentales. Pueden ayudar a los equipos y clubes que compiten en las primeras categorías a generar más ingresos, lo que puede ayudarlos a competir. También pueden ayudarlos a diversificar sus inversiones, por lo que si algo falla, aún pueden mantener un negocio estable.

Incluso si el club es muy pequeño, pueden beneficiarse enormemente. Esto se puede ver, en el ámbito del fútbol, en el desarrollo de instalaciones de club existentes para convertirlas en superficies 3G o 4G. Mientras que los clubes, por supuesto, tratarían de alquilar cualquier superficie de césped que tengan para obtener ingresos adicionales, lo que podían ofrecer era limitado. Un campo de césped se gastaría y quedaría en mal estado después de una larga temporada; también estaría a merced del clima, lo que significa que se perdería el potencial de ingresos en días de mal tiempo o en invierno.

Con la llegada de los campos de juego 3G y 4G, algunos de estos problemas se han solucionado. Los campos de juego se pueden usar durante todo el año, lo que genera



ingresos para el club los 365 días, y son muy pocas las condiciones climáticas que implican la cancelación de eventos. Otros deportes también se pueden jugar en ellas sin la necesidad de cambios drásticos, lo que aumenta aún más su potencial de uso. Estas inversiones, que a menudo se realizan a partir de subvenciones o préstamos, han hecho que las organizaciones deportivas sean más sostenibles, lo que les permite asegurarse de que seguirán durante muchos años en sus comunidades.

Los beneficios no deben limitarse solo a la organización deportiva, sino que las inversiones también pueden beneficiar a la comunidad circundante. En los informes de Blake (2019) y Zumbach (2018) esto quedó claro. El club inglés de rugby Saracens invirtió en su sede ubicada en el norte de Londres, principalmente mediante una subvención de las autoridades locales. Sin embargo, en esta subvención se estipuló que las instalaciones mejoradas debían estar disponibles para que las use la comunidad local. Si esto no se hubiera hecho, la comunidad local no tendría las instalaciones deportivas de alta calidad de las que disfrutan actualmente.

Además, Zumbach informó que las empresas existentes en torno al nuevo desarrollo de Wrigleyville anticipaban con mucho optimismo que la rentabilidad de sus negocios aumentaría a medida que más personas se quedaran por períodos más largos en la zona.

Desventajas

Hemos analizado algunas de las desventajas a medida que avanzamos en este módulo; sin embargo, exploremoslas con más detalle mediante ejemplos. En primer lugar, es difícil comprar, alquilar y administrar un terreno. Las inversiones de este tipo no se deben hacer sin la debida diligencia adecuada, ya que equivocarse puede causar un enorme problema para la organización.

Recientemente, ocurrió el caso de Staines Town FC, con sede en las afueras de Londres, que descubrió recientemente que había estado jugando sus partidos en terrenos de otra persona. Alrededor de un tercio del campo de juego se vendió a otro interesado y, debido a una presunta negligencia, el propietario del club de fútbol y la empresa que administra la propiedad no lo habían notado. Como se ha detectado el problema, el Staines se queda en el limbo mientras esperan para determinar si pueden jugar partidos en su campo de juego la próxima temporada y cuánto podría costarles volver a comprarla.

Además, invertir correctamente tampoco es una garantía de éxito. Las fortunas en el deporte varían; un equipo ganador, casi siempre, tendrá una mayor asistencia que uno que pierde. Sin embargo, no hay una fórmula mágica que hará que tu equipo tenga éxito. Por lo tanto, si el equipo no tiene éxito, entonces la cantidad de gente alrededor del estadio y tal vez el terreno en el que se ha invertido, como Wrigleyville, podría provocar la disminución de la recaudación. Si dependes de un cierto nivel de ingresos para no sufrir



pérdidas, esto podría ser catastrófico para la organización y su salud financiera a largo plazo.

También debes tener en cuenta el proceso de inversión en tierras y propiedades. Hacerlo correctamente requiere de una gran cantidad de fondos, ya sea para renovar edificios existentes o desarrollar planos para edificios nuevos. También puede ser arriesgado. Al igual que la dependencia del rendimiento, tampoco hay garantía de que se aprobará la solicitud de planificación. Tomemos el ejemplo de Luton: si se hubiera rechazado alguna o ambas de esas solicitudes de planificación, el panorama podría haber sido mucho peor para el club. Habrían tenido que producir nuevos planos y volver a realizar el proceso, y todo el dinero que habían gastado hasta el momento se habría desperdiciado. Si se volvieran a rechazar, los pronósticos para el club serían desfavorables, ya que los terrenos sin un permiso de planificación no valdrían mucho.

Entonces, ¿cómo podemos evitarlo? Lamentablemente, algunas cosas son inevitables, el equipo podría tener un rendimiento inferior, el permiso podría ser rechazado, y esta es la naturaleza de los negocios. Lo que podemos hacer es asegurarnos de planificar con gran detalle lo que significaría cada situación, y luego hacer presupuestos en consecuencia. Al haber detallado los diferentes escenarios, podemos reaccionar de manera rápida y eficiente cuando se necesita hacer cambios. Si hacemos esto, podemos mitigar y reevaluar si sucediera lo peor.

Resumen

En este módulo, describimos la inversión en terrenos y cómo se utiliza en la sociedad moderna. Abordamos la manera en la que podemos asegurarnos de que lo hacemos correctamente, pero también de alcanzar los objetivos que planteamos para nosotros mismos o para la organización. Hablamos sobre el deporte y su creciente papel en esta área, y por qué esto se está volviendo cada vez más importante a medida que la industria continúa desarrollándose. También detallamos algunos de los beneficios y desventajas de las inversiones, ya sea que se trate de invertir en terrenos actuales o nuevos, y cómo se pueden evitar las desventajas.



Referencias

- Bakeri. (2015). Why should you invest in real estate? *Bakeri*. <https://www.bakeri.com/blog/why-should-you-invest-in-real-estate/>
- BBC. (2022). Newlands Park: Plans for land sold to fund Luton Town stadium approved. *BBC*. <https://www.bbc.com/news/uk-england-beds-bucks-herts-60147206>
- Blake, M. (2019). Inn the Field of Play. Mayo de 2019. Covering all the bases – traditional and alternative financing options for sports organisations. *Farrer*. <https://www.farrer.co.uk/news-and-insights/inn-the-field-of-play---may-2019-covering-all-the-bases--traditional-and-alternative-financing-options-for-sports-organisations/>
- Butler, J. (2014). *The Financial Times Guide to Wealth Management: How to plan, invest and protect your financial assets (2.ª edición)*. Pearson UK.
- Chen, J. (2022) Yield. Investopedia. Available at: <https://www.investopedia.com/terms/y/yield.asp>
- Conn, D. (2012). Death knell prepares to toll for Darlington FC. *The Guardian*. <https://www.theguardian.com/football/david-conn-inside-sport-blog/2012/jan/12/darlington-insolvent-arena-trust-administration>
- Davis, M. (2022). How to Find Your Return on Investment (ROI) in Real Estate. *Investopedia*. <https://www.investopedia.com/articles/basics/11/calculate-roi-real-estate-investments.asp#toc-what-is-a-good-return-on-investment-roi-for-real-estate-investors>
- Leslie Jones Architecture. (2022). Newlands Park. Leslie Jones Architecture. Disponible en: <https://www.lesliejones.co.uk/projects/newlands-park-luton/>
- Lucas, K. (2022). Roman Abramovich £1.6bn loan explained and why Chelsea takeover is now 'in doubt'. *The Independent*. <https://inews.co.uk/sport/football/roman-abramovich-loan-explained-why-chelsea-takeover-doubt-1609356>
- Palmer, B. (2022). Key Reasons to Invest in Real Estate. *Investopedia*. <https://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/11/key-reasons-invest-real-estate.asp>
- Rishe, P. (2018). 6 Reasons Pro Sports Teams Invest In Ancillary Real Estate Development Projects. *Forbes*. <https://www.forbes.com/sites/prishe/2018/10/08/6-reasons-why-pro-sports-teams-invest-in-ancillary-real-estate-development-projects/?sh=7b68f8a033aa>

- Skyscraper City. (2020). Luton Town Stadium. *Skyscraper City*. <https://www.skyscrapercity.com/threads/luton-luton-town-stadium-17-500-pro.2187252/page-10>
- Siemińska, E. (2020). Specificity of investing on the sports real estate market. *Journal of Physical Education and Sport*, 20(2), 1156-1164. <http://dx.doi.org/10.7752/jpes.2020.s2161>
- Treisman, R. (2022). The U.K. sanctions Roman Abramovich, halting his plan to sell Chelsea Football Club. *NPR*. <https://www.npr.org/2022/03/10/1085689687/roman-abramovich-chelsea?t=1655741385195>
- WestPac. (2022). How to calculate rental yield. *WestPac*. <https://www.westpac.com.au/personal-banking/home-loans/investing-in-property/rental-yield/>
- White, E. (2017). The New Wrigleyville. *Chicago Sun Times*. <https://chicago.suntimes.com/2017/4/12/18364193/the-new-wrigleyville-4-big-projects-going-up-around-cubs-home>
- Zumbach, L. (2018). Cubs' early playoff exit will test the new Wrigleyville's offseason appeal. *Chicago Tribune*. <https://www.chicagotribune.com/business/ct-biz-wrigley-field-development-impact-1007-story.html>

