



## MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

---

**29 de Mayo – 2017**

### **Informe N° 26**

Continuando con este exclusivo servicio, te presentamos (3) tres noticias relacionados con el sector inmobiliario que buscan despertar tu interés en solo (3) tres minutos, lo lograremos?

#### **MINUTO UNO: INVERSIONES INMOBILIARIAS: ¿CONVIENE MÁS COMPRAR O CONSTRUIR?**

La posibilidad de comprar o construir viviendas con financiamiento a 20-30 años a través de la modalidad UVA (capital que indexa por inflación que facilita el acceso por una menor relación cuota-ingreso) le está imprimiendo una dinámica interesante al mercado inmobiliario. Un déficit habitacional que supera las 3 millones de viviendas es un elemento de peso que afectará la demanda de viviendas y el financiamiento con esa finalidad en la medida en que éste esté disponible. También incidirá en el precio del m<sup>2</sup> en la medida en que el stock (oferta) disponible sea menor a la demanda.

En este sentido, el gráfico que sigue presenta la evolución del precio del m<sup>2</sup> en dólares de un departamento de dos ambientes en Capital Federal (independientemente si fue nuevo o usado) desde 2001..... [Leer más](#)

#### **MINUTO DOS: EL PROCESO DE COMPRA DE TIERRA: PASOS Y RENTABILIDADES**



Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)  
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)  
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)  
**COMPANY GUSTAVO RUBEN**

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP  
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP  
**COMPANY SERGIO ALEJANDRO**



## MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

### **MINUTO TRES: Proceso del DESIGN THINKING. Qué es y para qué sirve (última parte)**

En [Informe nro. 23](#), nos adentramos en un concepto novedoso y poco conocido El Design Thinking y el mismo se refiere a un concepto (que involucra un proceso) que se refiere, hablando de una manera coloquial, a una forma distinta de RESOLVER PROBLEMAS.

Y en [Informe nro 24](#) detallamos cuál es la importancia y la diferencia entre RESOLVER PROBLEMAS con el método tradicional y a través del DT (Design Thinking)

Ahora te explicamos el proceso de Design Thinking, el cual es "iterativo" no precisamente lineal:

- 1) partimos de un **RETO** (necesidad o problema) cuyo entendimiento es vital.

RESEARCH: hay que aprender del problema, lo importante es enfocar el análisis desde un punto de vista holístico, en el sentido de un enfoque integral

- a) Espacio: dentro de la Empresa, pero también fuera de la misma
- b) Personas: hay que identificar a los stick holders ([Ver qué es...](#)) y grupos de interés relacionados con ese problema y/o reto que estamos abordando
- c) Tiempo: investigo no solo el presente sino también el futuro

Recuperando la técnica de ENTREVISTAS en profundidad a esos usuarios para comprender bien el reto.

Interpretamos, resumimos y sacamos INSIGHT (Insight es un término utilizado en Psicología proveniente del inglés que se puede traducir al español como "visión interna" o más genéricamente "percepción" o "entendimiento". Mediante un insight el sujeto "capta", "internaliza" o comprende, una "verdad" revelada)

### **2) IDEACIÓN**

Es pensar qué podemos hacer. Se diverge en la tormenta de ideas y se converge en su selección. Primero hay que entender cuál es mi problema, luego hay que idear, pues no se puede idear de la nada. (Ej: si tengo un problema y nos juntamos a idear soluciones de la nada misma NO FUNCIONA). Hay que basarse en el BARINSTORMING ([Ver que es...](#))

Pues el cerebro humano no puede idear de la nada, necesita inspirarse; de hecho el aprendizaje y la inspiración es el combustible de la creación.

- a. Hay que entender el problema
- b. Cuál es el usuario de ese problema

### **3) PROTOTIPAR**

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)  
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)  
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)  
**COMPANY GUSTAVO RUBEN**

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP  
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP  
**COMPANY SERGIO ALEJANDRO**



## MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

Es hacer tangibles las ideas, que surgen de una convergencia (ver punto 1), es decir las mejores y viables. TODO ES POSIBLE.

Conforme prototipamos, seguimos elaborando la idea, pues el D.T. (Design Thinking) es un proceso democratizador, pues nos aseguramos que todo el mundo entiende lo mismo por esa idea. NO SE USA WORD, EXCEL o PPT, pues se huye de lo digital tomando protagonismo la creación

### 4) APRENDO

Testeamos y ajusto hasta conseguir un plan de implementación de lo será el BETA

### 5) Surge ACTION PLAN

**Conclusión:** 1. El D.T. es un pensamiento de diseño HUMAN CENTRIC, esto es centrado en el usuario. 2. Es ITERATIVO, se prueba, nos equivocamos, se aprende y se ajusta. 3. Se parte de un RETO, necesidad o problema. 4. Es COLABORATIVO, pues intervienen distintas personas de varias disciplinas que interactúan en la diversidad de ideas. 5. Su perspectiva es HOLÍSTICA (ver PROCESO). 6. Es INTERPRETATIVO – INSIGHT, pues permite interpretar toda la información que obtenemos. 7. Es DIVERGENTE y CONVERGENTE ( Ver punto 2 del proceso) 8. Mediante el ensayo y el error, se aprende y 9. Conecta el pensamiento analítico y el creativo de las personas involucradas.