



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

18 de Noviembre – 2016

Informe Nº 3

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: INVERTIR DESDE EL POZO, ¿CUÁLES SON LAS VENTAJAS?

Que el mercado inmobiliario porteño no viene de pasar sus mejores años es casi una verdad irrefutable en el sector. Sin embargo, de las grandes crisis suelen surgir oportunidades únicas que deben ser aprovechadas en el momento justo, es decir poco antes de que las señales de reactivación sean demasiado evidentes. Por varios factores, **ese momento es ahora.**

"Los emprendimientos que se lancen el próximo año serán las estrellas del mercado para quienes dejaron parqueados sus fondos exteriorizados los seis meses que les demanda la ley de blanqueo y para los que postergaron sus decisiones de invertir en el sector inmobiliario durante los años de cepo", opina Miguel Ludmer. El proyecto propone modificar el Código Civil y Comercial...

El Real Estate se despierta en 2017 y promete excelentes rendimientos financieros. Inversores, ahorristas y familias asalariadas esperan expectantes las nuevas oportunidades. [Leer más](#)

MINUTO DOS: INVERSORES COMPRAN INMUEBLES DE ADULTOS MAYORES A CAMBIO DE UNA RENTA MENSUAL

Cumpliendo con lo prometido ([Ver Informe nro 2](#)), detallamos un análisis numérico sobre la conveniencia o no de comprar un inmueble a cambio de una renta vitalicia.

Análisis RENTA VITALICIA	
Valor del dólar	\$ 15,25
m2 (vivienda)	50
U\$/m2	USD 2.200,00
Valor de la Propiedad	USD 110.000,00
Valor de la Propiedad (\$)	\$ 1.677.500

Suponemos una vivienda bien ubicada con alta probabilidad de venta en un Mercado que si bien aún se encuentra en la fase de incipiente recuperación, aun no encuentra arranque sostenido en una economía cuyas proyecciones apuntan al 2017.

Recordad que las etapas de un ciclo (Ver [CICLO ECONÓMICO](#)) son:

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>



Ahora bien, volviendo al cálculo en sí mismo,

Mes	Flujo Fondos	
0	USD 11.000,00	10,00%
1	USD 1.615,80	1,47%
2	USD 1.615,80	
3	USD 1.615,80	
4	USD 1.615,80	
23	USD 1.615,80	
24	USD 1.615,80	
25	USD 1.615,80	
26	USD 1.615,80	
27	USD 1.615,80	
28	USD 1.615,80	
29	USD 1.615,80	
47	USD 1.615,80	
48	USD 1.615,80	
65	USD 1.615,80	
74	USD 1.615,80	
75	USD 1.615,80	
76	USD 1.615,80	
77	USD 1.615,80	
78	USD 1.615,80	6,5 años
	USD 137.032,66	

Si me comprometo a abonar un 10% al inicio y el equivalente al 1,47% mensual, al mes 79 habré abonado la suma total de U\$S 137.032. Pero para analizar en el presente la inversión y poder compararla con el valor "supuesto" del Mercado de la propiedad, acudiré al cálculo del Valor Actual Neto que me permite conocer el valor presente de una inversión. Para ello traemos al presente todos los pagos efectuados a una tasa equivalente del 1,67% ([Ver QUÉ ES EL VAN Y LA TIR?](#))

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://estudioinmobidiario.com>

TNA:	22,00%
Tasa Desc.:	1,67%
VAN:	USD 81.150,61

Valor actual de la inversión arroja un guarismo de U\$S 81.150 al día del análisis. Ahora hay que comparar dicho valor con el valor de Mercado de la propiedad, es decir:

VAN:	USD 81.150,61	
Valor de la Propiedad	USD 110.000,00	
	USD 28.849,39	26,23%

Esto se traduce en que si yo pretendo obtener un rendimiento "como mínimo de la inversión, del 25% como máximo deberé abonar un 10% al momento de la celebración del contrato y una cuota de U\$S 1.615 dólares por mes durante (6,5) seis años y medio.

CONCLUSIÓN: si el propietario vive más de dicho período de tiempo, mi rendimiento esperado será menor pudiendo incluso ser negativo en el supuesto de que viva tanto tiempo que el valor erogado no pueda ser recuperado por el valor de Mercado de la propiedad.

Si deseas saber en qué periodo se cumple, te invitamos a que leas el Informe nro. 4 de la próxima semana.

MINUTO TRES: SECTOR CON MEJORAS PERO LENTAS

En forma individual o en conjunto, públicamente o en forma reservada los desarrolladores inmobiliarios ponen de manifiesto que se va demasiado lento con la instrumentación de proyectos y medidas que realmente incentiven el inicio de nuevos proyectos.

Este incipiente desaliento no se convirtió en desazón aún ya que se abriga la esperanza que pasados los meses de verano del año entrante las promesas e iniciativas estén definitivamente plasmadas en acciones y se destraben las complicaciones existentes para poner en marcha el motor de la construcción privada que si bien puso primera lo está haciendo aun con freno de mano y sin avanzar de marcha.

Las quejas por las complicaciones en registraciones, aprobaciones, controles y finales de obra por parte de los profesionales que invierten dinero y conocimiento en los distintos municipios del país, entre ellos en... [Leer más](#)

Artículos relacionados

- **A rito lento pero sostenido aumentan las escrituras**

También te puede interesar

- **Porqué se elige invertir en un plazo fijo y perder?**

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