



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

22 de Setiembre – 2017

Informe N° 38

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: ¿ALQUILAR ES TIRAR EL DINERO?

Estas últimas semanas fueron muy importantes para el sector de real estate. Por un lado, las ventas de propiedades crecieron 41% estimuladas por los efectos residuales del blanqueo, por un dólar calmo y, fundamentalmente, por la aparición del crédito hipotecario (las compras con préstamos otorgados principalmente por bancos estatales aumentaron 166% con respecto al año pasado).

Por otro lado, la nueva ley que prohíbe a las inmobiliarias cobrarles comisiones a los inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires vino a abaratar los costos de los alquileres, favoreciendo la opción elegida por más de 400.000 familias porteñas.

En este contexto, ¿se puede decir que alquilar un departamento es tirar la plata y que ser propietario es una buena inversión? A la luz de las noticias que parecen respaldar ambas estrategias, buscaremos determinar si las personas que alquilan están derrochando su dinero o, por el contrario, lo están utilizando de manera inteligente..... [ACCEDER](#)

MINUTO DOS: FUERTE AUMENTO DEL M2 A ESTRENAR EN RECOLETA-PQUE. LAS HERAS

En el relevamiento efectuado por décimo segundo año consecutivo por *Reporte Inmobiliario* en la zona que rodea al Parque las Heras que incluye parte de los barrios de Recoleta y Palermo se verifica cierta estabilidad en la cantidad de obras en desarrollo y una marcada recuperación de los precios medidos en dólares por tercer año consecutivo.

La zona estudiada está delimitada por las Avdas Figueroa Alcorta, Pueyrredón, Las Heras y la calle República de la India.

En el presente relevamiento se detectaron 20 emprendimientos en total, entre aquellos que se hallan en diferente fase de su construcción y los que han sido recientemente finalizados, reuniendo el área una superficie total estimada de 48.473 m2.

El valor actual que surge como promedio de los casos relevados es de **U\$S/m2 5.272**, mientras que un año atrás se solicitaban en promedio U\$S/m2 4.403.....[Leer más](#)

MINUTO TRES: ALQUILAR o COMPRAR? Opinión (1era Parte)

Alquilar o comprar es una las decisiones que en cierto momento de nuestras vidas nos hacemos casi la mayoría de nosotros. A que decisión has llegado?

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>

En la época de nuestros abuelos y padres, la gente ahorra dinero o tomaba préstamos para comprar su casa. Se solía decir que es bueno invertir en ladrillos. Tener la casa propia era más que un sueño, daba tranquilidad y aplomo a los propietarios. Alquilar era “tirar la plata”. Hoy estas ideas se están revirtiendo¹.

Vamos a dividir el análisis en

- CUALITATIVA: que aspectos subjetivos intervienen en la decisión
- CUANTITATIVO: análisis numérico de diversas alternativas, cuyo resultado final podría indicarnos acerca de que alternativa es más conveniente.

Hoy iniciamos el análisis cualitativo. El análisis se basa en Fortalezas y Debilidades de cada alternativa:

ALQUILAR

Fortalezas

- ✓ No me ato a un lugar fijo por un periodo de tiempo largo, puedo cambiar por un lugar mejor cuando yo quiera
- ✓ Evito abonar expensas

Debilidades

- Siempre es una molestia encontrar un lugar que me guste.
- En caso de encontrarlo, puede ser caro
- Comisión de Inmobiliaria. A quien le gusta pagarla? Muchos incluso cobran el mes más alto de todo el período del contrato (a vos no te paso?)
- Encontrar una garantía
- Gastos iniciales de verificación de garantía, certificación de firmas, sellos, etc. Pueden ser muy onerosos al inicio
- Mes de depósito, te gusta abonarlo?
- Que me llamen todos los meses si me atraso “un día”
- Ajuste desmesurado, antes del 2012, anualmente y a partir del 2013 en forma semestral; con lo cual el porcentual de aumento anual es mayor a la primer alternativa por acumulación compuesta.
- Escaso incentivo a invertir dinero en algo que no es mío
- En caso de rescisión del contrato en forma anticipada el depósito no se devuelve (Tengo que quedarme todo el periodo contractual)
- Cuando se vence el contrato me lo renuevan?
- Puedo no conseguir un lugar que me guste a la finalización del contrato

COMPRAR

Fortalezas

- ✓ Es una sensación sinigual sentirse propietario
- ✓ Cuidar lo que es de uno, no es una obligación sino un placer
- ✓ Sentir que tienes un lugar en el mundo
- ✓ Olvidarse por completo de todas las debilidades que implica alquilar
- ✓ Revalorización futura de la unidad
- ✓ Posibilidad de renta en caso de mudanza
- ✓ Resguardo de valor ante vaivenes económicos

¹ TODO LO QUE NECESITAS SABER SOBRE ECONOMIA ARGENTINA. Matías Tombolini. Pág. 202



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

- ✓ Posibilidad de tener mascotas, pues la propiedad es mía
- ✓ Aumenta el ego interior

Debilidades

- Pago de expensas
- Costo alternativo de invertir el dinero de la compra en una alternativa más rentable.

CONCLUSIÓN: sin duda alguna las fortalezas en la compra de un inmueble son mayores a sus debilidades; lo que no ocurre en el caso de un alquiler. Por ello diferimos de muchos autores que recomiendan alquilar en lugar de comprar, aduciendo que en lugar de ser un activo (pues no produce ingresos en caso de ser propia) es un pasivo por generar gastos. SIN DUDA ALGUNA EL SUEÑO DE LA VIVIENDA PROPIA ES Y SEGUIRA SIENDO LA MEJOR ALTERNATIVA FRENTE A UN ALQUILER