



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

07 de Octubre – 2017

Informe N° 40

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: LAS APLICACIONES VIRTUALES GANAN TERRENO EN EL MERCADO INMOBILIARIO

En los últimos tiempos las aplicaciones virtuales comenzaron a ganar terreno en el mercado inmobiliario, permitiendo operaciones on line y una mayor flexibilidad a las relaciones entre oferta y demanda. Esto ocurre tanto con nuevos portales de internet como con apps para móviles.

En ese sentido, el sitio lugaren.com.ar y la app de solopropiedades.com.ar surgieron últimamente con distintos objetivos estratégicos. El primero busca dinamizar la relación del comprador con la oferta de propiedades en alquiler y las ventas en el mercado interno, mientras que la segunda es una aplicación local que se proyecta con alcance internacional y de a poco gana espacio en Estados Unidos, España y Brasil.

Su mayor virtud es permitir un mayor entrecruzamiento de oferta, demanda, inversores, bancos y desarrolladores..... [ACCEDER](#)

MINUTO DOS: ALQUILER VERSUS LA CUOTA DE UN CRÉDITO: ¿QUÉ CONVIENE MÁS?

Con la aparición del Crédito Hipotecario UVA a 30 años actualizado por la inflación aparece nuevamente la posibilidad de convertirse en propietario con el pago de una cuota mensual similar a la de un alquiler, una situación parecida a la de los años 90. En la actualidad ofrecen este tipo de crédito los bancos públicos, como el Banco Nación Argentina (BNA), el Banco Provincia de Buenos Aires (BAPRO) y el Banco Ciudad, pero es probable que en los próximos días se sumen más bancos privados.

La aplicación de la línea anunciada por los bancos oficiales a 30 años, considerando los valores promedio de venta de un departamento usado o estándar sin amenities en la ciudad de Buenos Aires, y el alquiler mensual medio para esa misma unidad muestra, de acuerdo con un informe de la consultora Reporte Inmobiliario, que hoy ya es más barata la cuota de un crédito Hipotecario UVA para comprar una vivienda que el valor mensual del alquiler de un departamento de esas características.....[Leer más](#)

MINUTO TRES: ALQUILAR o COMPRAR? Opinión (Ultima parte)

Como ya esgrimiéramos en [Informe no 38](#) e [Informe no 39](#) Alquilar o comprar es una las decisiones que en cierto momento de nuestras vidas nos hacemos casi la mayoría de nosotros y expusimos un análisis cualitativo de la disyuntiva.

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>

La conclusión a la cual habíamos llegado era que es conveniente la compra de un inmueble como inversión si comparamos que con los mismos dólares billetes se pueden obtener tasa de interés menores por colocaciones a plazo fijo en banco de primera línea (menores al 2%) y LETES (colocaciones en BCRA menores al 3%). Ni hablar de guardarlos debajo del colchón (perdemos pues la divisa norteamericana sufre una inflación del 3% anual, con lo cual se pierde poder de compra) y menos aun guardarlos en una gaja de seguridad, con lo que habría que sumar a la pérdida del 3% el costo de mantener una caja de seguridad.

Y EL ARTICULO QUE SE DETALLA EN **MINUTO DOS** CONVALIDA EL ANALISIS ANTEDICHO, toda vez que

Barrio	Depto. 2 amb. 45 m ²		Credito Bco. Nación clientes a 30 años - Línea UVAs - CFTA 3,5%					Alquiler Unidad similar \$	Relación Cuota / Alquiler
	standard sin amenities		% no financiable = 20 %		Credito del 80 %		Cuota inicial en \$		
	US\$	\$	US\$	\$	\$	en UVA			
Agronomía	92700	1470690	18855	294138	1176552	65183	5412	6125	88,36%
Almagro	94275	1446120	18540	289224	1156896	64094	5322	6610	80,51%
Barracas	92025	1435590	18405	287118	1148472	63627	5283	6375	82,87%
Barrio Norte	140400	2190240	28080	438048	1752192	97074	8060	8500	94,82%
Belgrano C	121275	1891890	24255	378378	1513512	83851	6962	7375	94,40%
Belgrano R	119475	1863810	23895	372762	1491048	82607	6859	7350	93,32%
Boedo	91125	1421550	18225	284310	1137240	63005	5231	6145	85,13%
Cabalito	102150	1593540	20430	318708	1274832	70628	5864	7025	83,48%
Colegiales	104850	1635660	20970	327132	1308528	72495	6019	6760	89,04%
Congreso	87075	1358370	17415	271674	1086696	60205	4999	6165	81,08%
Constitución	68625	1070550	13725	214110	856440	47448	3940	4825	81,65%
Chacarita	90900	1418040	18180	283608	1134432	62849	5218	6445	80,97%
Flores	88425	1379430	17685	275886	1103544	61138	5076	6780	74,87%
Floresta	85275	1330290	17055	266058	1064232	58960	4895	5420	90,32%
La Boca	75375	1175850	15075	235170	940680	52115	4327	5450	79,40%
Liniers	76050	1186380	15210	237276	949104	52582	4366	5975	73,07%
Mataderos	77850	1214460	15570	242892	971568	53826	4469	5885	75,94%
Montserrat	80100	1249560	16020	249912	999648	55382	4598	6765	67,97%
Núñez	110925	1730430	22185	346086	1384344	76695	6368	6980	91,23%
Nva Pompeya	74925	1168830	14985	233766	935064	51804	4301	5515	77,99%
Once	84600	1319760	16920	263952	1055808	58494	4857	5625	86,34%
Pque Avellaneda	73800	1151280	14760	230256	921024	51026	4237	5560	76,20%
Pque Chacabuco	84600	1319760	16920	263952	1055808	58494	4857	6530	74,38%
Pque. Patricios	75600	1179360	15120	235872	943488	52271	4340	5870	73,94%
Palermo	129375	2018250	25875	403650	1614600	89452	7427	8410	88,31%
Paternal	84825	1323270	16965	264654	1058616	58649	4870	6000	81,16%
Saavedra	103950	1621620	20790	324324	1297296	71872	5968	6565	90,90%
San Cristóbal	88875	1386450	17775	277290	1109160	61449	5102	6110	83,50%
San Nicolás (Ctro)	90900	1418040	18180	283608	1134432	62849	5218	6580	79,31%
San Telmo	84825	1323270	16965	264654	1058616	58649	4870	6780	71,82%
Villa Crespo	91350	1425060	18270	285012	1140048	63161	5244	6340	82,72%
Villa del Parque	95850	1495260	19170	299052	1196208	66272	5503	6620	83,12%
Villa Devoto	97650	1523340	19530	304668	1218672	67516	5606	6275	89,34%
Villa Pueyrredón	95400	1488240	19080	297648	1190592	65961	5477	6090	89,93%
Villa Urquiza	98775	1540890	19755	308178	1232712	68294	5670	6610	85,79%
PROMEDIO	92976	1450432	18595	290086	1160346	64285	5338	6412	82,95%

Reporte Inmobiliario

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>

Que del cuadro se infiere que la rentabilidad anual promedio que brinda un alquiler de un departamento de 45 m² en Ciudad Autónoma de Buenos Aires es de 5,31% (nuestro análisis arrojaba un 4,01 % con tendencia alcista) según valores publicados por Reporte Inmobiliario y esbozados en dicho artículo el 10 de Abril del corriente año.

Reiteramos que si bien las rentabilidades parecen valores que no cumplen el objetivo de volvernos multimillonarios, si cumple el objetivo primario y secundario de una inversión que resguarde el poder adquisitivo de la moneda y que rinda al menos una ganancia como retribución al tiempo y capital invertido.

Ahora la pregunta que subyace: ES MOMENTO DE COMPRAR? HAY BURBUJA INMOBILIARIA?

Nos explayaremos sobre esta cuestión en proximos informes.



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

RENTA de un Departamento promedio de 50 m2 de la Ciudad de Buenos Aires					
Fecha	Valor Dpto U\$S		Alquiler Anual U\$S		Renta Anual U\$S
feb-09	USD	65.515,00	USD	3.691,00	5,63%
may-09	USD	65.030,00	USD	3.765,00	5,79%
ago-09	USD	69.355,00	USD	3.554,00	5,12%
nov-09	USD	69.960,00	USD	3.696,00	5,28%
feb-10	USD	72.235,00	USD	3.683,00	5,10%
may-10	USD	72.360,00	USD	3.812,00	5,27%
ago-10	USD	72.835,00	USD	3.879,00	5,33%
nov-10	USD	75.075,00	USD	4.050,00	5,39%
feb-11	USD	76.450,00	USD	4.159,00	5,44%
may-11	USD	79.470,00	USD	4.215,00	5,30%
ago-11	USD	80.845,00	USD	4.277,00	5,29%
nov-11	USD	81.605,00	USD	3.970,00	4,86%
feb-12	USD	85.485,00	USD	4.408,00	5,16%
may-12	USD	90.955,00	USD	3.804,00	4,18%
ago-12	USD	92.535,00	USD	3.644,00	3,94%
nov-12	USD	95.005,00	USD	3.713,00	3,91%
feb-13	USD	95.970,00	USD	3.304,00	3,44%
may-13	USD	94.395,00	USD	2.879,00	3,05%
ago-13	USD	91.195,00	USD	3.231,00	3,54%
nov-13	USD	88.905,00	USD	3.026,00	3,40%
feb-14	USD	85.085,00	USD	2.792,00	3,28%
may-14	USD	84.675,00	USD	3.069,00	3,62%
ago-14	USD	84.695,00	USD	2.605,00	3,08%
nov-14	USD	85.470,00	USD	2.865,00	3,35%
feb-15	USD	85.915,00	USD	3.100,00	3,61%
may-15	USD	88.185,00	USD	3.387,00	3,84%
ago-15	USD	90.850,00	USD	3.131,00	3,45%
nov-15	USD	93.250,00	USD	3.458,00	3,71%
29/09/2017	USD	116.150,00	USD	4.662,86	4,01%
Fuente: Reporte Inmobiliario					

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>

Arroja que comprar y rentar un departamento de las características anteriormente mencionadas, rinde un 4% anual.

Si bien, como se observa en el cuadro, la rentabilidad bajó a través de los años, observamos un quiebre de dicha tendencia a partir de Agosto del 2014.

CONCLUSIÓN: un primer análisis indica que comprar un inmueble y rentarlo es conveniente si comparamos que con los mismos dólares billetes se pueden obtener tasa de interes menores por colocaciones a plazo fijo en banco de primera linea (menores al 2%) y LETES (colocaciones en BCRA menores al 3%). Ni hablar de guardarlos debajo del colchon (perdemos pues la divisa norteamericana sufre una inflación del 3% anual, con lo cual se pierde poder de compra) y menos aun guardarlos en una gaja de seguridad, con lo que habria que sumar a la perdida del 3% el costo de mantener una caja de seguridad.

SIN DUDA ALGUNA EL SUEÑO DE LA VIVIENDA PROPIA ES Y SEGUIRA SIENDO LA MEJOR ALTERNATIVA y si ya la tienes, evaluar la compra de un inmueble para alquilar, como ya vimos, es una alternativa de inversión valida; conservadora pero que seguramente no perderás.