



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

20 de Octubre – 2017

Informe N° 41

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: CONSEJOS PARA CONCRETAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Elbio Stoler hizo carrera, como se suele decir, “desde abajo”. Empezó muy joven a trabajar en relación de dependencia en una inmobiliaria y luego creó su propia firma. El siguiente paso fue convertirse en desarrollador, una actividad que conoció primero desde el otro lado del mostrador, como inversor; y que lo llevó a construir y comercializar más de 20 edificios en la Ciudad. “El primer dinero que gané lo puse en un departamento de otra desarrolladora, y me dije ‘¿por qué no puedo hacer esto?’. A partir de ahí empecé a averiguar un poco más, me interioricé y pude armar mi primer desarrollo en Barrio Norte”..... [ACCEDER](#)

MINUTO DOS: SUBE EL PRECIO DE LOS DEPARTAMENTOS NUEVOS Y BAJA EL DE LOS USADOS

El valor promedio de los departamentos en la Ciudad bajó 2,65 por ciento interanual en junio, aunque con un comportamiento desigual: mientras que el metro cuadrado de los inmuebles a estrenar subió 8,2% hasta los u\$s 2822, el de los usados cayó 13,5% hasta los u\$s 2501, según un informe de la Fundación UADE.

El estudio relevó que el precio aumentó en las zonas donde los departamentos tienen una cotización mayor, tanto el de los inmuebles nuevos como en el de los usados.[Leer más](#)

MINUTO TRES: RENTA de ALQUILER en Edificio Brisamar I

En esta oportunidad queremos esbozar como calcular la renta que deja el alquiler de un departamento y precisamente tomamos como ejemplo un Depto de 2 AMB en Edificio Brisamar I (desarrollado por nosotros).

El análisis que conocemos todos es: multiplicamos el valor del alquiler mensual por 12 (doce) y lo dividimos por el valor invertido para calcular el retorno. Pero las preguntas que siguen hacen a un cálculo más profesional (más fino):

- El ingreso es bruto o neto?
- El valor del departamento como lo calculo?
- La inflación es relevante en el cálculo?
- El Valor actual neto y la Tasa interna de retorno como intervienen? Es necesario utilizarlas?

SUPUESTOS del análisis

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>

1. El 1° año el Alquiler mensual convenido es de \$10.650. El valor de las Expensas se detrae mes a mes (No es ingreso, es un gasto que disminuye el ingreso y por ende incide en el retorno final)
2. El 2° año el Alquiler sube exclusivamente por expectativas inflacionarias un 30% convenido en el Contrato
3. Se descuenta el valor de las expensas del alquiler, se toma como gasto del propietario/locador

Datos:	Monto	Expensas	
Alquiler 1° año:	\$ 10.650	\$ 2.600	\$ 8.050
Alquiler 2° año:	\$ 13.313	\$ 3.250	\$ 10.063

El pago inicial del locatario es de 1 (un) mes de adelanto y a partir del primer mes (adelantado) abona por los primeros 12 meses \$8050 y los restantes 12 (doce) meses subsiguientes \$10.063

Datos para el cálculo:			
Tasa de Corte	44,00%	Ambientes	2
Tasa Desc mensual	3,09%	M2	52
VAN:	\$ 157.634	Valor x M2	USD 2.100,00
		Valor del dólar	\$ 17,00
		Valor en \$	\$ 1.856.400,00

En este análisis hay que hacer uso de sencillas fórmulas financieras como el VAN y la TIR ([Ver Que es el VAN y la TIR y como se relacionan?](#)) para que el resultado pueda ser comparado con otras alternativas de inversión.

La tasa de corte utilizada incluye la tasa que puede obtenerse por colocaciones en LEBAC 27% y una TASA de INFLACIÓN estimada del periodo del 17%. La tasa de corte es aquella utilizada para detraer al presente los flujos de ingresos generados en los distintos meses. A mayor tasa más castigo el análisis (pues como juega en el denominador de los distintos cocientes el valor resultante de cada uno de ellos será menor). Resultando una tasa de descuento mensual de 3,09%.

El cálculo resulta

Mes	Flujo Fondos	
0	\$ 10.063	1° mes adelantado
1	\$ 8.050	
2	\$ 8.050	
3	\$ 8.050	
4	\$ 8.050	
5	\$ 8.050	
6	\$ 8.050	

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>

Mes	Flujo Fondos
7	\$ 8.050
8	\$ 8.050
9	\$ 8.050
10	\$ 8.050
11	\$ 8.050
12	\$ 8.050
13	\$ 8.050
14	\$ 10.063
15	\$ 10.063
16	\$ 10.063
17	\$ 10.063
18	\$ 10.063
19	\$ 10.063
20	\$ 10.063
21	\$ 10.063
22	\$ 10.063
23	\$ 10.063
24	\$ 10.063
	\$ 225.400

Como El valor total a percibir es de \$225.400 (doscientos veinticinco mil cuatrocientos pesos) pero al final del periodo analizado. Deberé traer dicho valor al presente para luego si relacionar retorno/inversión para saber la renta obtenida.

Entonces resulta que el VAN es de \$157.634 (te facilitamos el EXCEL [Acceder desde aquí](#)), valor que si representa un valor presente para ser utilizado en la fórmula que sigue para calcular la renta obtenida.

Datos del Inmueble alquilado	
Ambientes	2
M2	52
Valor x M2	USD 2.100,00
Valor del dólar	\$ 17,00
Valor en \$	\$ 1.856.400,00
Renta Bianual	\$ 157.634
	\$ 1.856.400,00

El monto total percibido al cabo de 2 (dos) años dividido por el valor en pesos del valor del departamento involucrado nos da un valor que representa la tasa de retorno de nuestra inversión.

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>

Se trata de una tasa bianual, con lo cual habría que dividirla por 2 (dos) para transformarla en anual:

Datos del Inmueble alquilado		
Ambientes	2	
M2	52	
Valor x M2	USD 2.100,00	
Valor del dólar	\$ 17,00	
Valor en \$	\$ 1.856.400,00	
Renta Bianual	\$ 157.634	8,49%
	\$ 1.856.400,00	
Tasa anual	4,25%	

Valor que supera el obtenido como promedio en CABA (Ciudad Autónoma de Buenos Aires) en [Informe nro. 40](#). Recordar que en [Informe no 38](#) e [Informe no 39](#) expusimos nuestra opinión sobre que *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.

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 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 caja de seguridad, con lo que habria que sumar a la perdida del 3% el costo de mantener una caja de seguridad.

EL ANÁLISIS QUE SE DETALLA EN EL PRESENTE NO SOLO CONVALIDA LA CONCLUSION SINO QUE LO SUPERA, toda vez que alquilar un departamento en [Edificio Brisa mar I](#) rinde más que el promedio. Esto se debe a que la demanda convalida un valor relativamente alto de alquiler en Edificio Brisamar I, toda vez que la calidad constructiva, la ubicación, el diseño, los amenities y demás atributos de nuestros proyectos son altamente valorados. Ver nuestros próximos lanzamientos [Edificios BRISAMAR II III IV y V](#)

CONCLUSIÓN: nos alegramos por todos nuestros compradores que confiaron en el producto, pues no solo han ganado desde el inicio (Ver [Cuánto se Gana por Comprar un Dpto en POZO?](#)) sino que tienen garantizada una renta por alquiler que supera la media del mercado.

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