



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

13 de Noviembre – 2017

Informe N° 43

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: LOS BARRIOS MÁS CAROS Y MÁS BARATOS PARA COMPRAR HOY UNA PROPIEDAD

Motivados por un aumento en la actividad de la construcción y un alza en el otorgamiento de los créditos hipotecarios, la compra-venta de inmuebles exhibió cifras positivas durante septiembre. A nivel interanual creció un 42,9 por ciento la cantidad de actos firmados en el ámbito porteño con un monto medio de \$ 2,3 millones, según el Colegio de Escribanos. A su vez, los precios crecieron un 15 por ciento entre octubre de 2017 y el mismo mes del año pasado, según se desprende del reporte elaborado por Properati y la consultora Oikos. Villa Soldati y José C. Paz son las zonas más baratas para mudarse.

El ranking de los barrios más costosos de la Ciudad de Buenos Aires no se modificó con respecto al mes pasado. Puerto Madero continúa en el primer lugar con un valor de US\$ 5426 por metro cuadrado, seguido por Palermo cuyo precio por metro cuadrado es de US\$ 3348. Núñez cierra el podio a US\$ 3179..... [ACCEDER](#)

MINUTO DOS: “EDUARDO COSTANTINI “ESTAMOS TRAYENDO EL CAPITAL QUE TENÍAMOS EN EL EXTERIOR”

Eduardo Costantini es uno de los empresarios más reconocidos del país. Dueño de Consultatio, desarrolladora a través de la cual concentra los proyectos de real estate, y fundador del Malba, el Museo de Arte Latinoamericano de Buenos Aires, cerró hace pocos días su última gran inversión, que fue la compra en una subasta del Estado de 3.200 metros cuadrados en una de las zonas más codiciadas de la Ciudad, frente al río de la Plata. La adquisición, a la cual destinó la suma de U\$S 40 millones, fue apenas la primera de una serie de anuncios que Costantini piensa confirmar en los próximos seis meses, donde asegura que habrá muchas novedades. En una entrevista con *Reporte Inmobiliario*, el empresario no puso reparos y tocó todos los temas.

RI: El mercado inmobiliario está atravesando una importante recuperación. ¿Cómo definiría este momento?

EC: Es un muy buen momento. Diría que el cambio no comienza ahora, sino que arrancó en 2015, después de tres años de mercado recesivo..[Leer más](#)

MINUTO TRES: DECÁLOGO BÁSICO DE UNA INVERSIÓN (Parte 2)

Continuando con este tema tan apasionante, cual es, como invertir en forma inteligente en base a este *decálogo básico de una inversión* hoy te presentamos:

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>

Punto 2: Valor del dinero en el tiempo.

En informe anterior ([Informe nro. 42](#)) expusimos el Punto 1 el cual nos brindaba (5) cinco tips a seguir para aumentar la rentabilidad de cualquier inversión.

Pero hoy el protagonismo se lo lleva el *valor del dinero en tiempo*.

Decálogo básico de la inversión

1	Beneficio - Riesgo	La rentabilidad nunca es gratis. A mayor rentabilidad mayor riesgo
2	Valor del dinero en el tiempo	La capacidad de adquisición del dinero hoy es más elevada que si obtenemos ese dinero mañana
3	Creación de valor para el inversor	Maximizar la ganancia neta Ganancia neta = Ingresos - Costes
4	Financiación adecuada	Los costes de financiación del capital exigible deben de ser menores que la rentabilidad económica del proyecto
5	Apalancamiento adecuado	La relación capital propio capital exigible deben de permitir la no creación de tensiones financieras en la empresa
6	Liquidez o rentabilidad	No siempre coinciden. El inversor se planteara el disponer de inmediato del capital u optimizar la rentabilidad del mismo
7	Existen ciclos económicos	A lo largo de la explotación de un proyecto, la situación económica en la que se desarrollará sufrirá variaciones
8	Diversificación de la inversión	La diversificación de inversiones o de productos mejorara la estabilidad de la cartera
9	Globalización de capitales	Buscar los puntos de inversión donde la relación riesgo rentabilidad sean óptimos
10	Costes de oportunidad	Determinar siempre lo que gano y dejo de ganar acometiendo o no un proyecto

Debemos saber *que un peso hoy vale más que un peso mañana*, debido a que un peso hoy puede invertirse para comenzar a generar intereses inmediatamente. Así, el valor actual (VA) de un cobro futuro puede hallarse multiplicando el cobro por un factor de descuento (FD) que es menor que uno. Este factor de descuento se expresa como la inversa de (1) uno más la tasa de rentabilidad.

$$VA = FD \times C$$

$$FD = \frac{1}{1+r}$$

Para calcular el valor actual, descontamos los cobros futuros esperados a la tasa de rentabilidad ofrecida por alternativas de inversión comparables.

Esta tasa de rentabilidad suele ser conocida como *Tasa de Descuento o coste de oportunidad del capital o tasa de corte*. Se le llama coste de oportunidad porque es la rentabilidad a la que

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 renuncia por invertir en un determinado activo y no en otro.

Un peso seguro vale más que uno con riesgo.

La tasa de descuento de una inversión se determina por la tasa de rentabilidad de inversiones alternativas de riesgo comparable. No todas las inversiones presentan igual riesgo y por ello las tasas varían.

Supongamos que estimamos que elijo invertir en LETEs, ofreciéndome dicha colocación un 3 % a 365 días. Luego inferiré que mi costo de oportunidad es aquella oportunidad de rentabilidad de inversión con similar riesgo que no gano por haber invertido en LETEs.

Pasemos a un ejemplo:

Supongamos que dispongo de una suma dineraria de U\$S 120.000 y dispongo de la opción de comprar un inmueble y alquilarlo o invertir en LETEs. Ambas alternativas son comparables, pues:

- Son seguras
- Están expresadas en dólares
- El periodo de análisis es un año
- Son conocidas por la mayoría

Si elijo invertir en LETEs que me brinda una tasa neta del 3%, entonces mi costo de oportunidad es 5,31 % (al comparar lo que hubiera ganado al alquilar el inmueble comprado)

<u>Calculo del VALOR ACTUAL</u>					
Alternativa 1					
Tasa		3%			
Inversion		USD 120.000,00			
LETES	VA=	$\frac{1}{1+0,03}$	USD 3.600,00	=	USD 3.495,15 (*)
(*) valor del retorno al momento cero					
	Inversión + Retorno			=	Momento "cero"
	USD 120.000,00	+	USD 3.495,15	=	USD 123.495,15
Alternativa 2					
Tasa		5,41%			
Inversion		USD 120.000,00			
INMUEBLE	VA=	$\frac{1}{1+0,0541}$	USD 6.492,00	=	USD 6.158,81 (*)
(*) valor del retorno al momento cero					
	Inversión + Retorno			=	Momento "cero"
	USD 120.000,00	+	USD 6.158,81	=	USD 126.158,81

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>

CONCLUSIÓN: El valor tiempo del dinero lo haré valer más en la Alternativa 2 (Renta de un Inmueble) toda vez que al cabo de un año habré ganado al final del periodo U\$S 6.492 dólares, que representan U\$S 2.892 dólares más que la Alternativa 1 al final del periodo.

Para ordenar conceptos:

1. Si decido invertir en colocación LETES: mi costo de oportunidad será lo que me rinda la renta de un Inmueble y haré valer más el costo del tiempo del dinero en aquella inversión que me ofrezca una ganancia mayor
2. Si decido invertir en INMUEBLES: mi costo de oportunidad será lo que me rinda la colocación en LEBACs y el valor tiempo de mi dinero será de U\$S 6.158,81 dólares expresados al momento "cero". Valor que deberé comparar con la ganancia de una inversión comparable para saber cual me rinde más y por ende en cual hice valer más el costo del tiempo de "mi dinero".