



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

23 de Diciembre – 2016

Informe Nº 8

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: MERCADO INMOBILIARIO: CÓMO SE VIENE EL 2017

A tono con la época del año, es momento del clásico balance anual del sector. En tan solo 12 meses la economía y la política del país cambiaron drásticamente. Con sus pros y contras, la renovación presidencial vino de la mano del fin del cepo cambiario, la unificación de la cotización del dólar,[Leer más](#)

MINUTO DOS: ¿CÓMO SABER CUÁNTO TIENES QUE PAGAR POR UNA VIVIENDA? Continuación Parte 2

En el Informe no 7 omitimos mencionar el método que a continuación se indica como alternativa para valuar un Inmueble y nos referimos a:

Valor de Reposición: es un método que se utiliza cuando se pierden los valores de referencia del mercado (como ocurrió tras la crisis de 2001, o para bienes inmuebles que no tienen equivalente). Para suplir este faltante, se utiliza el Costo de Reposición Depreciado. Esto es, se calcula el precio de construcción del inmueble según valores actuales y, luego, según la a Desde mi punto de vista el origen de todas las cosas, el móvil de tantos desencuentros es el precio de los inmuebles usados, el cepo es un condimento intenso y determinante, pero el precio es el tema a tratar.

Siempre es complejo valuar los inmuebles usados, pues no hay precios o no hay mercado. Para definir el precio de un inmueble recurrimos a distintos métodos, entre los más utilizados el método de comparables, pero la pregunta que sobreviene es: de donde proviene este valor?

La ponderación por valores comparables en un mercado con poca actividad y escasas referencia nos lleva a conclusiones *non sanctas*, y es muy probable que nos conduzca a una realidad sobrevaluada de los activos.

Un inmueble nuevo debería tener un valor mayor que el mismo usado, ubicado en la misma localización, es una realidad que hoy puede no darse cuando observamos que una propiedad usada es más cara que producirla a nuevo en el mismo lugar o viceversa.

En un contexto de variación de costos, deberíamos utilizar el método del valor de reposición para valuar los inmuebles y aplicarle el efecto ajuste por el uso, supongamos un veinte por ciento de diferencia entre un inmueble nuevo y el mismo usado.

Te invitamos a que leas el Informe nro. 9 en el cual detallaremos un ejemplo de este método

MINUTO TRES: ¿CÓMO SABER CUÁNTO TIENES QUE PAGAR POR UNA

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>

VIVIENDA? Parte 3

Caso práctico: deseo conocer el valor de referencia a abonar por un departamento que deseo comprar y poseo los siguientes datos

- Ambientes: (3) tres Ambientes
 - Metros cuadrados: 120m²
 - Ubicación: Microcentro (bien ubicado)
 - Antigüedad: 10 años
1. **Método Comparable:** acudiendo a nuestro operador inmobiliario de confianza, el mismo nos informa que dispone de una propiedad de similares características a la solicitada. La propiedad la tiene cotizada en U\$S 135.000
 2. **Método Capitalización de Ingresos:** el precio de un inmueble puede calcularse a través de la rentabilidad anual que deja un alquiler, pasemos a un ejemplo:

VALUACION de un Inmueble		Metodo de Capitalizacion de Ingresos	
<u>Alquiler mensual</u>		\$ 9.600	
<u>Año</u>	meses	12	
<u>Alquiler anual bruto</u>		\$ 115.200	
<u>Gastos anuales estimados</u>		\$ 23.040	
<u>Valor del Dólar</u>		\$ 16	
<u>Rentabilidad del sector (*)</u>		4,32%	
Valor del Inmueble		\$ 92.160	\$ 2.133.333
		4,32%	
Valor del Inmueble (U\$S)			USD 133.333

(*) Fuente <http://clar.in/2he8pzP>

Conclusión: ambos métodos arrojan valores similares, por lo cual el valor que nos solicita el operador inmobiliario estaría correcto, al margen del clásico regateo que recomendamos hacer, esto es, ofertar un valor menor al solicitado que suele ser aproximadamente entre un 10-15%.

Artículos relacionados

- **La rentabilidad de los alquileres: San Telmo le gana a Puerto Madero**

También te puede interesar

- [EL JUEGO DEL DOMINÓ Y EL MERCADO 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