



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

04 de Setiembre – 2017

Informe N° 36

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: FUERTE REPUNTE DE COMPRAVENTAS Y CRÉDITOS

Según se desprende del último informe del **Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires** se observa que cantidad total de las escrituras de **compraventa de inmuebles** registró en el séptimo mes de 2017 un crecimiento de 48,8% respecto del nivel de un año antes, al sumar 5.310 registros, mientras que el monto total de las transacciones realizadas se elevó 117%, a \$12.346 millones.

En comparación con junio de 2017 los actos crecieron 2,7% en cantidad y 4,6% en pesos, al equivalente a 718 millones de dólares al tipo de cambio promedio del mes que informa el Banco Central. El monto medio de los actos fue de \$2.325.027, creció 45,8% en un año, al equivalente a 135.255 dólares, un 26% más alto que doce meses atrás.

En julio las escrituras formalizadas con hipoteca bancaria totalizaron 1.253 casos, **199% más que las registradas un año antes**, mientras aumentaron 25% en comparación con el mes anterior, **representaron el 23,6% del total**, frente a 11,7% de un año antes. En valor subió su participación de 12,2% a 40,2% del total..... [ACCEDER](#)

MINUTO DOS: COMPRAR DEPARTAMENTOS EN UVA DESDE EL POZO: LA NUEVA ESTRATEGIA PARA CAPTAR A LA CLASE MEDIA

Los primeros brotes verdes asoman en el mercado inmobiliario. En los próximos días se lanzarán dos proyectos destinados a la clase media, la gran ganadora con la irrupción del crédito. Uno de ellos es IN Lope de Vega, un emprendimiento de US\$ 60 millones de inversión ubicado en Lope de Vega y Juan B. Justo, en un predio en donde funcionaba la planta de Aurorita.

"El metro cuadrado cotiza desde 2170 Uva. Teniendo en cuenta que el valor de esa unidad es hoy de \$ 19,68 y asumiendo un dólar a 18,00, el m2 en dólares cotiza desde U\$S 2380/m2", explica Alejandro Reyser, socio de Red, Real Estate Developers, la empresa que lo desarrolla. No es necesario tener el crédito para entrar al proyecto ya que se puede ingresar pagando solo un 5% al momento de la firma del Boleto de Compraventa....[Leer más](#)

MINUTO TRES: RENDIMIENTOS REALES EN DÓLARES (Acumulados) Periodo 1997/2012 (Primera Parte)

En los últimos quince años, la inversión en construcción arrojó una rentabilidad real (medida en dólares constantes, es decir corregidos por la evolución de la tasa de inflación norteamericana) positiva y muy superior a la de las inversiones en acciones líderes, plazos fijos convertidos al tipo de cambio del momento y a las de los dólares billetes que se guardan en colchones o cajas

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

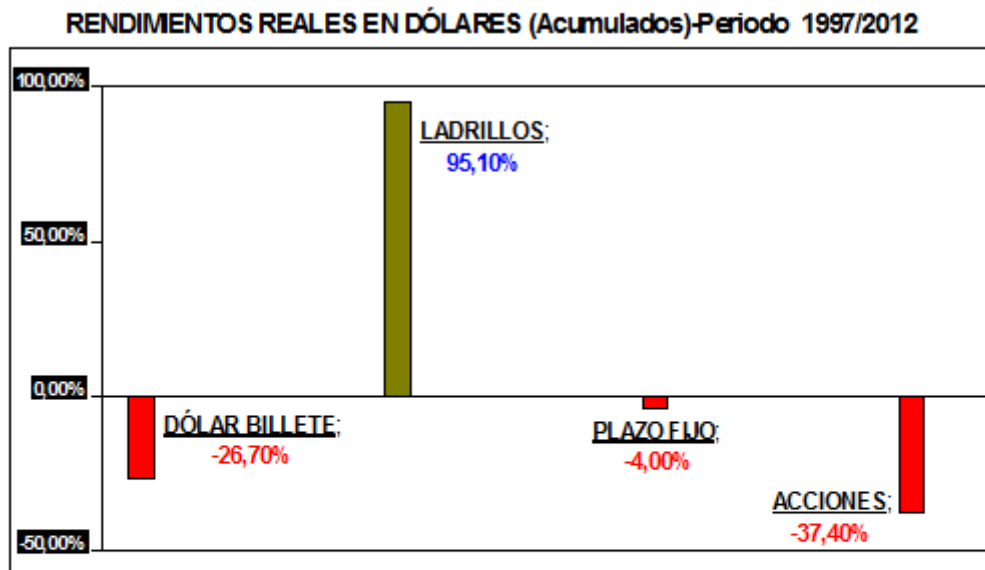


MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

de seguridad. La inversión en ladrillos casi se duplicó (95%) en dólares constantes entre 1997 y 2012, al tiempo que el plazo fijo, el dólar billete y las acciones líderes registraron rendimientos reales negativos de 4%, 26,7 % y 37,4% respectivamente. Esto implica que la propiedad inmueble (entre la ganancia de capital y la renta asociada al alquiler) tuvo un rendimiento de casi el 5 % real anual en dólares en los últimos quince años. Gráficamente:



RENDIMIENTOS REALES EN DÓLARES (ACUMULADOS)-LADRILLOS (IQ) VS ACCIONES (MERVAL), PLAZO FIJO (B) Y DÓLAR BILLETE-1997/2012. Fuente: Grupo CONSTRUYA, CON DATOS DE ESTRATEGIA CONSULTORES BCRA, BCSA, UADE Y RI. Nota: para el caso del inmueble se toma una renta anual de 4,15% y Amortización 2%

Nota: Medido en "dólares constantes", es decir corregidos por la evolución de la tasa de inflación

**Implica que la propiedad inmueble
(entre las ganancias de capital y el ingreso por la renta asociada al alquiler)
tuvo un rendimiento cercano al 5% real anual en dólares en los últimos quince años.**

Fuente: Datos extraídos del Diario EL CONSTRUCTOR (Base Grupo Construta)¹
Elaboración propia

La construcción fue uno de los principales actores del proceso de recuperación y crecimiento que atravesó la economía argentina a partir de la crisis del 2002. La construcción logró remontar la crisis y crecer a tasas extraordinarias sin la participación del financiamiento hipotecario.

La inversión total en construcción (privada y pública) experimentó un crecimiento de 13,5% equivalente anual hasta 2011, es decir que el volumen total de obras más que se triplicó (creció 211,9% entre 2002 y 2012).

¹ Periódico EL CONSTRUCTOR-19 de Noviembre 2012. Pág. 21



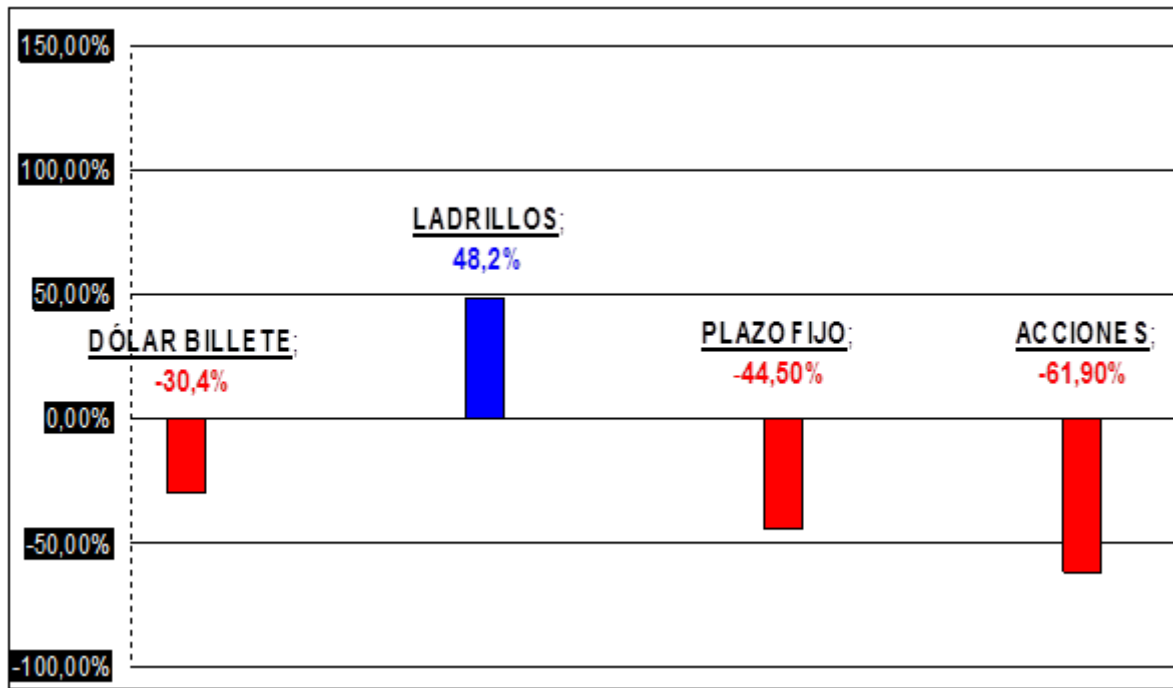
MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

En dólares corrientes, la evolución de la inversión total en construcción fue más llamativa aun, ya que paso de apenas 6500 millones en 2002 a alrededor de 70.000 millones durante el ciclo actual. Tendencia que continúa con el cepo cambiario:

EL DÓLAR BILLETE NO FUE ALTERNATIVA



Fuente: Informe Construya nro 126 – Agosto 2013
Elaboracion propia

Conclusión: Desde las RESTRICCIONES CAMBIARIAS, las **ACCIONES** cayeron un **61,90%**, los **PLAZOS FIJOS** un **44,5%** y el **DÓLAR BILLETE** (tomando el valor oficial) un **30,4 %**. **Mientras que el INVERSOR que aposto por la CONSTRUCCIÓN gana un 48,2% en el periodo del cepo (ultimos dos (2) años)**

En próximo informe te mostramos que paso en el período que va desde 2013-2017