



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

30 de Setiembre – 2017

Informe N° 39

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: ¿COMPRAR O ALQUILAR? QUÉ MOMENTO ES EL MÁS IDÓNEO PARA INVERTIR EN UNA VIVIENDA (Artículo de Paraguay)

No todas las personas están hechas para vivir de alquiler en alquiler. Y, si se piensa con detenimiento, pagar una cuota mensual a veces sale más caro que ahorrar para tener una casa o apartamento propio.

Hay expertos en el tema financiero que dicen que alquilar es “tirar el dinero”; es decir, pagar mensualmente por algo que nunca será propio. Aunque hay otros que aseguran que comprar supone una serie de gastos que jamás se recuperan. Pero cada caso es diferente y, desde luego, dependerá de cada individuo.

Otro de los factores que intervienen en la decisión y que termina convirtiéndose en una pregunta esencial es: ¿dónde comprar? La respuesta, de nuevo, dependerá de cada caso. Sin embargo, hay ciertos mercados o determinados países en los que se están viendo muy buenas oportunidades de inversión. Uno de ellos es Paraguay..... [ACCEDER](#)

MINUTO DOS: BOOM INMOBILIARIO, HIPOTECAS, REBOTE Y BENEFICIO POLÍTICO: MACRI ME DIO LA CASA

Un peronismo que se queda sin razones para criticar a Macri: el shock de consumo y gasto público se empieza a notar. La Argentina de hoy es una que claramente a fuerza de deuda y gasto público en máximos, comienza a generar lo que el pueblo festeja: consumo para todos, podemos cambiar de partido gobernante, pero en el corto plazo, difícilmente se nos olvide el ADN ultra-populista que tenemos todos, una economía expandiéndose al 3,5% anual, gana elecciones y así será para el 2019.

Los próximos dos años que antecederán las elecciones presidenciales encontrarán a una economía argentina rebotando muy fuerte en torno al 3,5% anual de la mano de un endeudamiento externo intenso, una obra pública que intenta reemplazar la ausencia de inversión real privada y muchas.....[Leer más](#)

MINUTO TRES: ALQUILAR o COMPRAR? Opinión (2da Parte)

Como ya esgrimiéramos en [Informe nro 38](#) 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.

Ahora en base al siguiente cuadro, analizaremos en forma cuantitativa una medida de rentabilidad de un alquiler hipotético para concluir si es conveniente comprar un inmueble y rentarlo.

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

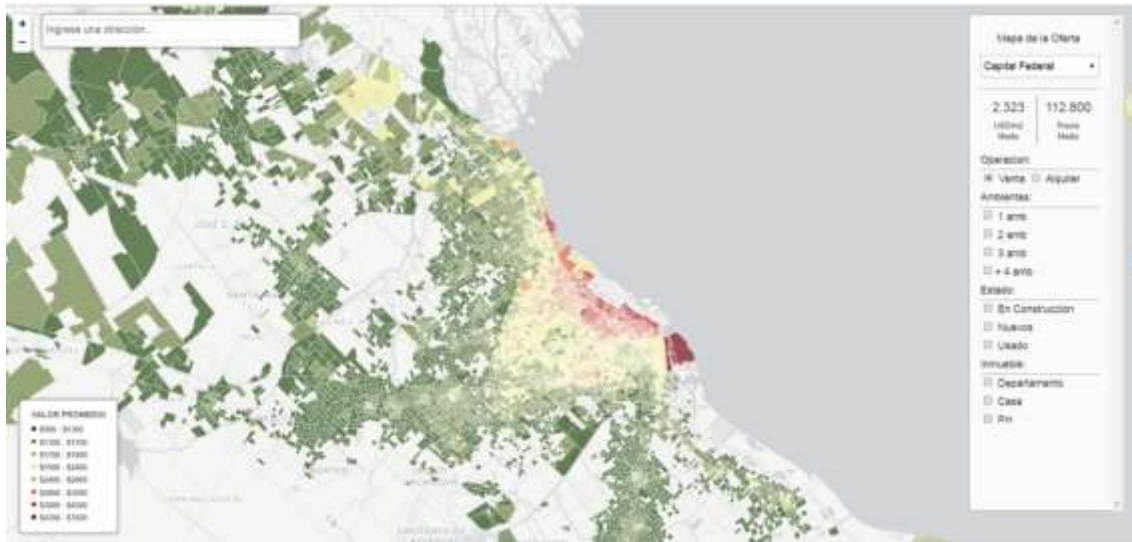
Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>



El valor de compra de un Departamento usado en Capital Federal es de U\$S 112800, a razón de U\$S 2323 el metro cuadrado.



Asimismo, alquilar la unidad arroja que en una zona promedio se pueden obtener \$6.800 mensuales, es decir \$81.600 por año, equivalentes a U\$S 4.662 dólares norteamericanos.

Para concluir con el análisis y recurriendo a datos de la misma fuente:

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>

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.