



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

06 de Noviembre – 2017

Informe N° 42

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: LA NUEVA GRAN BURBUJA INMOBILIARIA QUE YA EMPEZÓ A ESTALLAR EN MIAMI

Ya en 2014, los valores de los condominios de lujo, cuya construcción había finalizado en 2009, habían alcanzado un valor promedio de US\$ 4500/m². Esto los acercaba a su máximo histórico, dada la falta de oferta de propiedades nuevas que recién estaban en proceso de construcción.

Pero ese máximo no iba a durar mucho tiempo. Desde 2012 hasta 2016 se iniciaron nuevos desarrollos inmobiliarios que empezaron a ingresar al mercado desde 2015 y que terminarán de entregarse en 2019. Estos nuevos desarrollos, en su gran mayoría, se vendieron en pre-construcción (pozo) a precios por encima de los valores históricos, descontando que la demanda irracional de inversores extranjeros que compraban a sobre precios seguiría incrementando los valores. Pero no fue así. La demanda se estancó y eso generaría nuevamente una fuerte caída por el exceso de oferta..... [ACCEDER](#)

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

Violación de contratos, un clásico de "Peronia" que trasciende al peronismo. En este terruño, un bono parecería ser un contrato con cash flow incierto, atribuible a dos causas: a) default potencial, b) incertidumbre tributaria; en países serios, sin embargo, los bonos pertenecen al asset class de "renta fija", o sea, de cash flows ciertos e inamovibles, de ahí su merecido nombre. Podría hasta comprender la violación contractual de gobiernos anteriores, pero para un presidente que vino a transformar éticamente de raíz a esta nación tal como me cuenta por TV, mi vara es muchísimo más alta y le pregunto respetuosamente entonces: ¿en la Argentina de hoy, el cambio en las normas contractuales se escribe con "K" o con "C"? Los argentinos todos creamos al Principado Peronia aplaudiendo slogans sin chistar, antes estaba de moda convalidar el delirio K.[Leer más](#)

MINUTO TRES: DECÁLOGO BÁSICO DE UNA INVERSIÓN (Parte 1)

Los procesos inflacionarios "SIEMPRE" generaron desajustes muy grandes entre:

HABER PREVISIONAL vs SALARIOS en ACTIVIDAD

Del total de los jubilados actuales "solo" el 45% se jubiló cumpliendo requisitos de edad y aportes jubilatorios. La proyección hacia adelante no es muy alentadora ya que el país cuenta con más del 40% de la fuerza laboral en "NEGRO"; esto significa que no hacen aportes, con lo

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>

cual a las arcas del estado no entra un solo peso para financiar los pagos actuales jubilatorios, debiendo el estado financiarlo con otros recursos como el IVA (impuesto al valor agregado) o el IG (Impuesto a las ganancias).

Frente a este panorama incierto que ofrece la jubilación (ingreso que servirá de sustento cuando se llegue a la edad jubilatoria), lo importante es pensar en qué invertir el sobrante dinerario en caso de existir?

Pues usted estimado lector, hágase la siguiente pregunta: qué hago si mi ingreso jubilatorio no alcanza para solventar mis gastos corrientes? **PARA CUANDO SUCEDA YA SERÁ TARDE** Por ello es muy importante tener claro en qué invertir y entender los 10 (diez) puntos que a continuación se indican:

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 planteará 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 mejorará 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

Hoy hablaremos del punto 1: Beneficio – Riesgo. Como bien se aclara en la inflo, la rentabilidad no es gratis; cuanto mayor es el retorno prometido mayor será el riesgo tomado y percibido.

Al momento de evaluar una determinada inversión, podemos seleccionar activos como plazos fijos (también tiene riesgos), LEBACs (letras del Banco Central), acciones, bonos o bienes durables (INMUBLES, Departamentos en Pozo, locales, etc.) con distintos grados de riesgo, liquidez y horizonte temporal. Lo importante es que el conjunto, o “cartera”, corresponda a tu perfil de 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

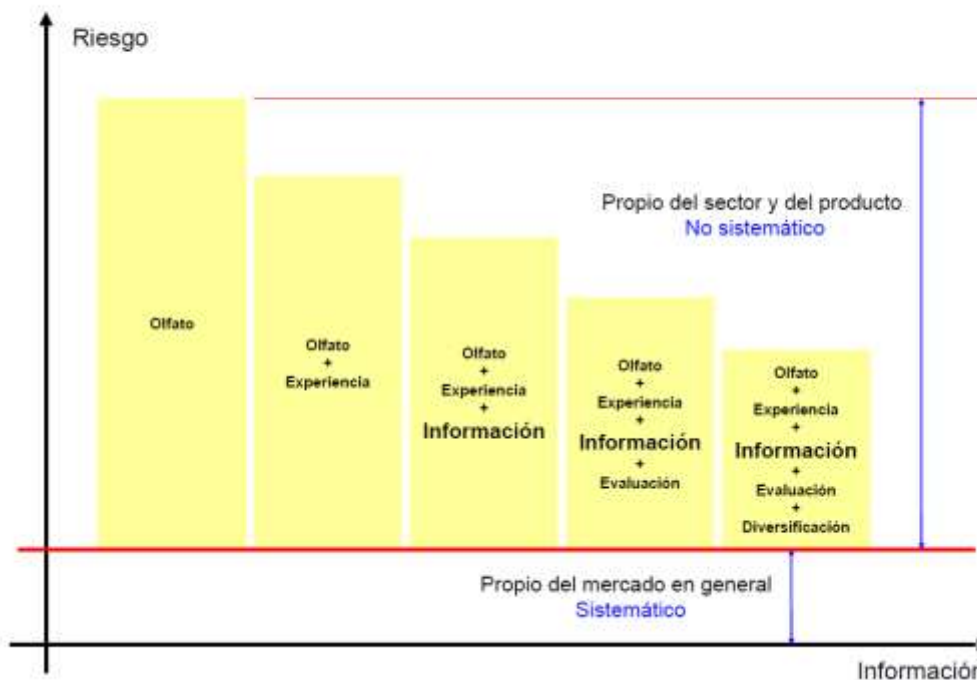
Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

Es importante que conozcamos cuál es nuestro perfil de riesgo, pues por ejemplo si decido invertir en acciones (renta variable) pero resulta que mi carácter cambia fruto del estrés por no saber cuánto ganaré, obviamente esta inversión no será recomendable con mi perfil de riesgo.

TODO dependerá de la aversión al riesgo o no de cada inversor en particular. Observemos como va disminuyendo el riesgo en una inversión determinada:

La información en el proceso de riesgo (Sistemático y no sistemático)



Una forma (no segura) pero que si rinde sus frutos es: al momento de seleccionar una determinada cartera de inversión, deberemos:

- OLFATO:** sentirnos cómodos con la misma, es decir, nuestro olfato debe sentir un aroma familiar con la inversión seleccionada
- EXPERIENCIA:** si tenemos experiencia previa, pues será muchísimo mejor para poder timonear los riesgos asociados, los cuales disminuirán
- INFORMACION:** si a los puntos anteriores le sumamos información fidedigna sobre la misma que nos permita desasnar inquietudes y dudas al momento de invertir, obviamente nuestra percepción del riesgo bajara
- EVALUACION:** a mayor monto involucrado, mayor será la evaluación antes de tomar una decisión al respecto. Por ello, una evaluación previa y si es de profesionales expertos el riesgo involucrado también bajara
- DIVERSIFICACION:** en caso de disponer de un capital de cierta importancia, los expertos recomiendan la diversificación; que no es ni más ni menos, repartir los huevos en distintas canastas, para promediar rentabilidades altas y bajas de las distintas alternativas.

CONCLUSIÓN: el riesgo "cero" no existe al momento de invertir un cierto capital que espera un retorno (Riesgo sistemático), incluso al momento de suscribir un plazo fijo existe el riesgo de no

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>

ganar lo esperado por pérdida del poder adquisitivo de la moneda y ni hablar del nuevo impuesto a la renta financiera. Aunque si no caben dudas que si a nuestra cartera de inversiones le sumamos información adecuada, hacemos una correcta evaluación y diversificamos las mismas, seguramente el riesgo no desapareciera pero si lo minimizaremos a su máxima expresión (Riesgo No sistemático).

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