



## MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

---

**12 de Enero – 2018**

### **Informe N° 48**

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: PUERTO MADERO SIGUE ROMPIENDO RÉCORDS DE PRECIOS**

Puerto Madero continúa siendo el barrio con los valores más caros de la ciudad de Buenos Aires. Si bien existen cotizaciones en algunos emprendimientos en otras zonas de la ciudad con precios similares o incluso por encima de las que se hallan como promedio para Puerto Madero, es sin embargo este barrio el que exhibe, por su homogeneidad, el primer puesto como la zona más cara de la ciudad de Buenos Aires.

La escasa disponibilidad de tierra en Puerto Madero y su estricta zonificación provoca que su desarrollo sea sumamente controlado y por ende que la construcción de nuevos emprendimientos y oferta de unidades se vea limitada en su cantidad. Precisamente en este último relevamiento la superficie en obra con unidades en oferta dentro de los emprendimientos es la más baja desde el año 2005.

Así, siguiendo con la misma metodología de relevamientos que se lleva adelante en el resto de las zonas de la ciudad y otras localidades, en esta oportunidad se detectaron tan solo siete emprendimientos dentro del barrio.

La superficie en obra decreció 31.941 m2 con respecto al año pasado, ya que la cantidad de m2..... [ACCEDER](#)

#### **MINUTO DOS: CIUDAD: EL PRECIO PROMEDIO DE UN DEPARTAMENTO A ESTRENAR TREPÓ UN 12,5% EN OCTUBRE**

El precio del metro cuadrado en diversos barrios de esta capital trepó en octubre último un 12,5% interanual, para ubicarse en un promedio de 2.995 dólares para los departamentos nuevos, de acuerdo con un informe difundido este martes.

En el caso de los departamentos usados, el precio se ubicó en 2.558 dólares promedio (un 12,9% interanual) y los barrios con los valores más elevados fueron Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez, según el trabajo elaborado por la Universidad Argentina de la Empresa (UADE).

En esos barrios, para el segmento "a estrenar" los precios rondaron entre los 3.992 dólares (Recoleta) y los 3.283 dólares (Núñez) por metro cuadrado.

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>

En particular, los valores de departamentos nuevos en Recoleta, Belgrano, Palermo y Núñez crecieron en un 14,3%, 13,8%, 12,0% y 9,9% respectivamente, al comparar octubre de 2017 con el mismo mes de 2016.....[Leer más](#)

### MINUTO TRES: LA COMPRA DE DEPARTAMENTOS EN POZO EN MAR DEL PLATA, ES UNA BUENA INVERSIÓN?

Al momento de evaluar la bondad de una inversión, es necesario tener presente:

1. INFLACIÓN
2. SEGURIDAD
3. BENEFICIO "esperado"
4. COSTO de OPORTUNIDAD de alternativas equivalentes
5. RIESGO inherente a la inversión

Recientes informes y notas relacionadas con el mercado inmobiliario indican que el valor del metro cuadrado tiende al alza por encontrarnos en la fase incipiente de recuperación del ciclo económico.

Sin embargo, al momento de decidir invertir un monto dinerario y más aun en el caso de los inmuebles por su monto y por ser una de las decisiones mas importantes en la materia, es conveniente tener presente los (5) puntos que arriba se detallan y que ahondamos a continuación:

#### 1. INFLACIÓN

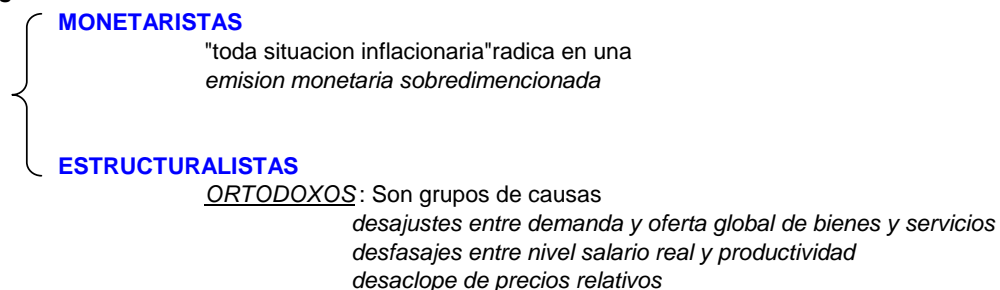
Al momento de decidir suscribir una inversión, si o si deberé tener en cuenta la inflación, entendiendo a esta variable en un sentido estrictamente de poder adquisitivo de la moneda, pues de que me serviría invertir en un plazo fijo al 30% si la inflación es del 50%?

El problema central de la Argentina no es el dólar sino la Inflación; es por ello que hay que pensar en un diagnóstico correcto del/los problemas de deformación estructural de todo modelo económico

Esquemáticamente

#### CAUSAS de la INFLACION

Escuelas



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>

### HETERODOXOS

*precios internacionales de insumos críticos  
asignación de capital (especulación financiera)  
concentración de bienes y servicios en formadores de precios  
pujas distributivas entre grupos sociales*

Figura 10 - Informe de coyuntura política antiinflacionaria-Revista CPCEPBA-Junio 2013-año14 NRO 73  
Elaboración propia

Todas estas orientaciones contienen errores metodológicos, de lo contrario sería muy sencillo aplicarlas. Suponen una sola causa o grupo de causas sin tener en cuenta el horizonte de tiempo de análisis; pues un efecto puede resultar positivo en el corto y mediano plazo pero no a largo plazo.

En Argentina la inflación es estructural y aplicar políticas de corto plazo (Ej. vía congelamiento de precios, elevar la tasa de las LEBAC para aspirar pesos del mercado) es querer curar a un enfermo terminal con una aspirina, no sirven.

La inflación “en si misma” no es el problema sino una forma en que el sistema económico expresa las distorsiones internas.

A partir de un determinado punto crítico de avance de la inflación sin atacarla se pierde claridad para buscar una solución; pues los fenómenos en economía no son reversibles sino acumulativos, modificando una política errónea no soluciono los efectos negativos anteriores de manera automática ni inmediata.

Como corolario de lo expuesto sería conveniente actuar siempre de una manera preventiva y esto lo logro con programas económicos integrales bajo supuestos definidos en forma clara. Errores aparecerán, pero servirán para corregir políticas futuras.

**ACCIÓN:** se recomienda invertir en aquellos activos en los cuales puedas ganarle a la inflación en términos reales; esto es, si la inflación anual proyectada es del 25%, entonces la inversión a suscribir deberá rendir “más” de un 25% no solo para mantener el poder adquisitivo del dinero involucrado sino para obtener un beneficio y la inversión en ladrillos es uno de ellos. Ver [La Inversión Inmobiliaria como Defensa de la Inflación](#)

## 2. SEGURIDAD

Todos sabemos que invertir en una propiedad es SEGURO. Y un ejemplo muy claro de ello, lo muestra una historia extraída de un libro que recientemente acabamos de leer<sup>1</sup> y que muestra que la SEGURIDAD al momento de invertir es uno de los aspectos más importantes a tener en cuenta. Sino, miremos lo que sucedió (y sucede aun) con el plazo fijo; inversión estrella si las hay lo que no quiere decir que sea la más conveniente.

Vayamos al ejemplo:

---

<sup>1</sup> Pais Riesgoso – Claudio Zuchovicki/Hernan Dobry - Ediciones B - 2014



## MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

Un claro ejemplo es lo que le pasó a un amigo que quería comprar un departamento que había visto y venía siguiendo desde hacía 6 meses, cuyo precio era de 200.000 dólares. Lo fue a ver tres veces y en la última le dijo al vendedor: "El día que venda el mío te hago una contraoferta". Pasó el tiempo y, tras haber concretado la operación y con el dinero en la mano, se acercó por cuarta vez y me pidió que lo acompañara para adquirirlo.

—Te ofrezco 160.000 dólares en efectivo —le dijo mi amigo.

—No, cuesta 200.000 —le respondió el dueño.

—Pero, amigo, si hay algo que sabemos es que no vale 200.000, de hecho lo tenés en venta a ese precio hace casi un año y nadie te lo compró —le expliqué.

—Tenés razón, no sólo eso, son los únicos que vinieron más de una vez y debo reconocer que hace un mes que no llama nadie.

—¿Entonces?

—200.000 dólares.

—175.000 cash.

—200.000.

—Última oferta, si no la aceptás, juro que me voy: 183.740

—le dijo mi amigo, nervioso.

—No, 200.000.

Nos fuimos, pero al rato volví porque sentía la curiosidad de saber por qué se mantenía firme en esa cifra.

—Perdón, amo la economía. ¿Por qué no se lo vendiste? Quiero conocer tu proceso decisorio, porque entre expensas y gastos vas a perder más que la diferencia que había con la propuesta de mi amigo.

—Sabés lo que pasa; si acepto, ¿qué hago con la plata? Lo vendo caro o me lo quedo.

En la Argentina, lo extraño es que hay más vendedores que compradores, pero igual no bajan los precios; y la razón se encuentra en esta historia: el determinante en la decisión no era el departamento en sí, sino el uso y la seguridad del dinero líquido.

— 138 —

**ACCIÓN:** si bien dependerá de la aversión al riesgo de cada persona, siempre invertir en un activo SEGURO es conveniente y la inversión inmobiliaria es y seguirá siendo un activo seguro en el cual refugiarse.

Los puntos 3 BENEFICIO "esperado" 4.COSTO de OPORTUNIDAD de alternativas equivalentes 5 RIESGO inherente a la inversión será tratados en nuestro próximo informe.

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**