



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

26 de Enero – 2018

Informe N° 49

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: BHIP comienza a securitizar créditos hipotecarios

Banco Hipotecario (BHIP) lanzará al mercado un fideicomiso financiero nominado en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) con el cual buscará fondeo de mediano y largo plazo para nutrir el proceso de expansión del crédito para compra y refacción de vivienda.

En un comunicado a la Comisión Nacional de Valores (CNV), BHIP informó que el directorio aprobó la creación del Fideicomiso Financiero Cédulas Hipotecarias Argentina Serie 1 (CHA1), del que se emitirán hasta un valor nominal máximo equivalente a 20 millones de UVAs. Tomando el valor actual de la UVA (\$ 21,47), se emitirá el equivalente a casi \$ 430 millones.

Por su constitución, el valor del fideicomiso se actualizará por CER y ofrecerá una tasa de interés. El plazo de amortización será de por lo menos dos años. BHIP actuará como fiduciante, colocador, administrador, organizador y agente de custodia y que TMF Trust Company (Argentina) será el fiduciario financiero y emisor.

MINUTO DOS: Precios en Puerto Madero crecieron 17% en un año y el metro cuadrado ya alcanza los u\$s7.500

En medio del aumento de precios que predominó en todo el mercado inmobiliario durante 2017, la zona de Puerto Madero lideró esa tendencia y sigue teniendo los valores más caros de la ciudad de Buenos Aires.

El valor promedio actual alcanza los u\$s7.494 el metro cuadrado, un récord nunca visto para ninguna localización del país, según un relevamiento de Reporte Inmobiliario publicado por Clarín.

Sucede que, mientras el resto de los barrios porteños registraron subas en un rango del 10 al 15% en el último año, el alza en Puerto Madero fue del 17,43%, según este sondeo.

"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.

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", explicaron al matutino los analistas de RI... ..[Leer más](#)

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>

MINUTO TRES: DECÁLOGO BÁSICO DE UNA INVERSIÓN – CREACIÓN DE VALOR PARA EL INVERSOR

Continuando con este tema tan apasionante, cual es, como invertir en forma inteligente en base a este *decálogo básico de una inversión* hoy te presentamos:

Punto 3: Creación de Valor para el Inversor.

En informe anteriormente publicado en el blog ([Informe nro. 42](#)) expusimos el Punto 1 el cual nos brindaba (5) cinco tips a seguir para aumentar la rentabilidad de cualquier inversión y posteriormente nos abocamos al Punto 2, el cual lo dividimos en (2) dos partes en Informes 43 y 44 .

Pero hoy el protagonismo se lo lleva *creación de valor para el inversor*.

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 mejorara 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

Qué es creación de valor para un inversor?

Para que un activo crea valor al inversor, es preciso que el rendimiento obtenido ($\text{Rendimiento} = \text{Beneficio} / \text{Inversión}$) supere a la rentabilidad inicial exigida por el inversor.

Y esto se logra si el numerador del cociente crece en mayor medida que el inicialmente establecido.

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 al momento de invertir, establecer:

1. Expectativa de retorno
2. Costo de la Oportunidad en la cual "no estoy invirtiendo"

Por ejemplo: el análisis que sigue intenta aclarar que habría pasado si un inversor disponía de un capital de (\$ 300.000) pesos trescientos mil a inicios del año 2009 y hubiera seleccionado una de las siguientes alternativas de inversión:

1. Invierto en un *PLAZO FIJO* en pesos con renovación automática anual capitalizados a la tasa de interés que paga el BCRA.
2. Compro *ORO* (Onza troy).
3. Compro *dólares* (no existía el "cepo cambiario").
4. *Compro un Departamento* en la Ciudad de Buenos Aires (se seleccionó a Caballito y la base es un departamento "tipo" de dos ambientes).

Si tomamos un rango de tiempo que transcurre desde inicios del 2009 hasta el año 2016 (siete años) el análisis arroja los siguientes guarismos:

EVOLUCIÓN del monto y la tasa de interés (PLAZO FIJO)								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Capital inicial	\$ 300.000	\$ 342.690	\$ 375.074	\$ 411.306	\$ 463.295	\$ 523.709	\$ 633.688	\$ 792.110
Tasa de Interés	14,23%	9,45%	9,66%	12,64%	13,04%	21,00%	25,00%	21,00%
Capital final	\$ 342.690	\$ 375.074	\$ 411.306	\$ 463.295	\$ 523.709	\$ 633.688	\$ 792.110	\$ 958.453

* Tasa de interés de Enero de c/año

EVOLUCIÓN de la ONZA TROY								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Onza	USD 879	USD 1.118	USD 1.369	USD 1.600	USD 1.688	USD 1.225	USD 1.060	USD 1.150
* Una (1) Onza "equivalente" a	31,10354 gramos							

EVOLUCIÓN del Tipo de CAMBIO (pesos por dólar)								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Blue	\$ 3,46	\$ 3,81	\$ 4,01	\$ 4,60	\$ 6,50	\$ 12,15	\$ 12,90	\$ 16,00
Oficial	\$ 3,46	\$ 3,81	\$ 4,01	\$ 4,32	\$ 4,92	\$ 8,01	\$ 12,90	\$ 16,00

* Tipo de cambio de Enero de c/año

EVOLUCIÓN del valor del U\$/m2 CABALLITO (CABA)								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Valor m2	USD 1.730	USD 1.902	USD 2.307	USD 2.562	USD 2.492	USD 2.581	USD 2.706	USD 2.739

* Valores "promedio" según fuente consultada

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>

Cuadro Resumen

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Capital FINAL		\$ 342.690	\$ 375.074	\$ 411.306	\$ 463.295	\$ 523.709	\$ 633.688	\$ 792.110	\$ 958.453
Cotizacion dólar	Blue	\$ 3,46	\$ 3,81	\$ 4,01	\$ 4,60	\$ 6,50	\$ 12,15	\$ 12,90	\$ 16,00
	Oficial	\$ 3,46	\$ 3,81	\$ 4,01	\$ 4,32	\$ 4,92	\$ 8,01	\$ 12,90	\$ 16,00
Puedo comprar (U\$S)	Oficial	USD 99.043	USD 98.496	USD 102.698				USD 61.404	USD 59.903
	Blue				USD 100.716	USD 80.571	USD 52.155		
Plazo Fijo	Final	\$ 342.690	\$ 375.074	\$ 411.306	\$ 463.295	\$ 523.709	\$ 633.688	\$ 792.110	\$ 958.453
ORO (Onza)		USD 879	USD 1.118	USD 1.369	USD 1.600	USD 1.688	USD 1.225	USD 1.060	USD 1.150
Evolución del valor	U\$S/m2	USD 1.730	USD 1.902	USD 2.307	USD 2.562	USD 2.492	USD 2.581	USD 2.706	USD 2.739
Puedo comprar	m2	57	52	45	39	32	20	23	22
m2/Onza troy (oro)		1,97	1,70	1,69	1,60	1,48	2,11	2,55	2,38
Dpto 2 Amb		USD 99.043	USD 95.100	USD 115.350	USD 128.100	USD 124.600	USD 129.050	USD 135.300	USD 136.950

Conclusiones

- 1) **El inversor que eligió apostar al PLAZO FIJO** y decide la compra del billete verde, se observa como disminuye la cantidad nominal comprada, en el año 2009 es de u\$ 99.043 mientras que en el corriente año representa sólo u\$ 59.903. Asimismo en el 2009 podía comprar un departamento de 57 m2 mientras que hoy solo uno de 22. Es decir que en términos dólar quien eligió esta alternativa **PERDIÓ Y MUCHO**.
- 2) **Si se decidió por invertir en ORO** ganó desde el 2009 hasta finales de 2016 en valores absolutos u\$ 271 dólares (que resulta de la resta de u\$ 1.150 – u\$ 879), pero si lo relacionamos con la evolución del valor dolarizado del m2 (1,97 en el año 2009 y 2,38 en 2016, comienzos del 2017) **GANÓ un 20%**
- 3) **Si hubiese decidido comprar DÓLARES** y guardarlos (en caja de seguridad con el costo adicional que esto conlleva o en casa particular con el riesgo que esto implica), obviamente el poder de compra de “esos” dólares sería menor hoy, dado que EE.UU en “promedio” sufre un 3% de inflación anual; con lo cual se **PERDIO en términos “relativos” el costo de guardarlos y la inflación de E.E.U.U. (aprox 3% anual)**
- 4) **Mientras quien eligió comprar un INMUEBLE** (en el año 2009 lo compró a u\$ 99.043) y lo mantuvo hasta el día de hoy, su valor evolucionó a u\$ 136.950. Es decir que en términos absolutos ganó u\$ 37.907 sin contar la renta por alquiler que pudiese haber generado. Esto es **QUIEN APOSTÓ AL LADRILLÓ GANÓ un 38,28%**

Quien eligió invertir en ladrillos, creó valor en su patrimonio, pues obtuvo el mayor rendimiento de su inversión en el periodo involucrado (38,28%)