



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

16 de Febrero – 2018

Informe N° 50

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: CÓMO IMPACTAN LAS NUEVAS MEDIDAS ECONÓMICAS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS UVA

Las nuevas medidas económicas anunciadas el jueves último, como una modificación de las metas de inflación, una futura reducción de la tasa de interés y una suba del dólar, tendrán repercusión en el mercado de créditos hipotecarios UVA. El mercado inmobiliario muestra hoy un aumento de esas operaciones anual del 100 por ciento, si se compara el total de esos créditos al cierre del 2017 contra el 2016. El presidente del Banco Central, Federico Sturzenegger, manifestó: "Hace muchísimos años que el mercado hipotecario en la Argentina no despegaba y hemos hecho un cambio tan trascendental, con lo que en este momento está creciendo al 8% real mensual y llegamos a fin de año con un crecimiento del 100 por ciento".

La espectacular expansión se refleja en que de cada 10 créditos hipotecarios que se otorgan en Argentina 9 son bajo la modalidad UVA. Además, según datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, una de cada cuatro escrituras se realizó con respaldo del crédito hipotecario en los primeros 10 meses de 2017. El total de créditos obtenidos con garantía real llegó a los 11.800, registrando un crecimiento de más del 170 por ciento. El cambio es drástico: en 2016 solo un 11% de las operaciones se hacían mediante créditos. [Continuar lectura](#)

MINUTO DOS: CRÉDITOS HIPOTECARIOS UVA 2018: CUATRO FACTORES QUE HAY QUE ANALIZAR ANTES DE ENDEUDARSE

Desde principios de febrero se ha comenzado a observar en varios bancos públicos y privados una reducción en la demanda de los Créditos Hipotecarios UVA. Los especialistas consultados por Infobae señalan por lo menos cuatro factores que inciden en ese fenómeno.

1- La suba del valor del dólar que se produjo desde mediados de diciembre pasado. En este punto los Créditos UVA han sido golpeados por el aumento de la divisa, que pasó de unos \$17,80 a comienzos de diciembre para cerrar en unos \$20 la semana pasada. "En el caso de un departamento promedio en CABA de dos ambientes de unos 40 metros cuadrados, valuado en unos USD 100.000 el demandante del crédito necesita hoy unos \$250.000 más y tiene que salir a pasar la gorra a parientes y amigos para ver si consigue esa suma", manifestó a Infobae Armando Pepe, presidente del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (Cucicba).

2- La suba en la tasa de inflación de enero, febrero y marzo que proyecta un primer trimestre con una inflación superior al 6% del mismo trimestre del año anterior. En comparación con la actualización de la unidad de valor adq...[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 – FINANCIACIÓN ADECUADA

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 4: Financiación adecuada.

Hoy comentaremos qué significa el punto 4. Los diez puntos a tratar son los que a continuación se detallan:

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

El cuadro indica que *los costos de financiación del capital exigible deben ser menores que la rentabilidad económica del proyecto.*

Que quiere decir esto?. Supongamos un ejemplo: un determinado banco me ofrece un préstamo personal a una TNA (Tasa nominal anual) que es del 45% con un CFT (Costo Financiero Total) que se aproxima al 50%. ESTE ES NUESTRO COSTO, el 50%. Y el retorno por el uso de ese préstamo debe ser “superior” al 50%, dado que de ser superior estaremos perdiendo la diferencia. Numéricamente hablando:

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 rendimiento obtenido (Rendimiento=Beneficio/Inversión, inversión sería el uso que le doy al préstamo) como ya dijimos, debe superar al 50% que representa el costo total a pagar por el préstamo personal que nos fuera otorgado por el banco.

Una Inversión que cumple ampliamente con esta premisa es invertir en la compra de [Departamentos en Pozo como Edificio Brisamar II](#), toda vez que:

1. Se compra a plazo
2. El costo de financiación del capital exigible es “cero”, toda vez que no genera interés alguno la compra financiada. SI SE ABONA UN AJUSTE POR EFECTO DE LA DESVALORIZACIÓN QUE SUFRE EL PESO ARGENTINO CON EL TRANCURSO DEL TIEMPO, pero que nada tiene que ver con el pago de un interés.
3. La rentabilidad de la compra está asegurada, toda vez que:
 - a. Se gana desde el inicio: [Clic aquí](#)
 - b. La ganancia por Comprar en Pozo está garantizada por dos factores:
 - i. Revalorización de la zona por consolidación de demanda
 - ii. Renta anual generada en caso de alquilar el departamento
4. Se compra un bien que se revaloriza con el transcurrir del tiempo, pues el valor del metro cuadrado creció un 188% en dólares desde 2001 y un 3.622% en pesos

LA INVERSIÓN EN LADRILLOS ES UNA EXCELENTE COBERTURA FRENTE A LA INFLACIÓN

LA INVERSIÓN INMOBILIARIA COMO DEFENSA DE LA INFLACIÓN						
Año	Precio U\$S/m ² (*)	Variación	Variación r/2001	Valor U\$S	Precio promedio \$/m ²	Variación r/2001
			U\$S			\$
2001	USD 891,00			1 \$	891,00	
2002	USD 505,00	-43,32%	-43,32%	3,53 \$	1.782,65	100,07%
2003	USD 602,00	19,21%	-32,44%	2,97 \$	1.787,94	100,67%
2004	USD 813,00	35,05%	-8,75%	2,96 \$	2.406,48	170,09%
2005	USD 915,00	12,55%	2,69%	3 \$	2.745,00	208,08%
2006	USD 1.117,00	22,08%	25,36%	3,1 \$	3.462,70	288,63%
2007	USD 1.300,00	16,38%	45,90%	3,16 \$	4.108,00	361,05%
2008	USD 1.599,00	23,00%	79,46%	3,35 \$	5.356,65	501,20%
2009	USD 1.692,00	5,82%	89,90%	3,82 \$	6.463,44	625,41%
2010	USD 1.784,00	5,44%	100,22%	4 \$	7.136,00	700,90%
2011	USD 2.168,00	21,52%	143,32%	4,27 \$	9.257,36	938,99%
2012	USD 2.322,14	7,11%	160,62%	4,87 \$	11.308,82	1169,23%
2013	USD 2.213,15	-4,69%	148,39%	6,48 \$	14.341,21	1509,56%
2014	USD 2.320,50	4,85%	160,44%	8,48 \$	19.677,84	2108,51%
2015	USD 2.571,00	10,80%	188,55%	12,9 \$	33.165,90	3622,32%

(*) Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento.MDU.GCBA

(**) Precios U\$S/m² 2012 y años siguientes: datos s/Reporte Inmobiliario

5. En caso de alquilarlo se gana una renta anual, que si bien no es *la más alta* analizando una canasta de inversiones, Sí te asegura una renta anual que ronda el 4,5 – 6 % en dólares anualmente. [Ver Análisis](#)
6. No se ajusta por UVAs, como si lo hacen los créditos hipotecarios
7. NO SE ALARGAN LOS PLAZOS DE FINANCIAMIENTO, como si lo hacen los créditos

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>

hipotecarios en caso que el valor del dólar y la inflación tengan un comportamiento volátil

8. Los proyectos financiados en pesos, como es nuestro caso, acompañan un ajuste que es similar a la inflación, NUNCA MAYOR
9. Los proyectos financiados en dólares, si bien acompañan la variación en la cotización del dólar, es difícil (salvo que ocurra una crisis post – convertibilidad que nadie vaticina) que se torne inviable su cumplimiento
10. En la Compra en Pozo *gana más quien primero compra* y en Edificio Brisamar I han ganado en términos reales retornos mayores al 60% en dólares. [Ver CASOS REALES](#)

Conclusión: La [Compra de un Departamento en Pozo](#) no solo cumple con los cuatro (4) puntos ya desarrollados de una Inversión, sino que en gran medida se amolda a este catálogo como pocas inversiones logran hacerlo y que iremos analizando en próximos informes.