



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

31 de Marzo – 2018

Informe N° 53

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 MENTIRA DEL METRO CUADRADO Y CÓMO AHORRAR EN UNA OBRA

El metro cuadrado es la medida más universal del mundo. Todos sabemos cuántos entran en nuestro departamento, cuánto nos cuesta pagarlos y a que valor cotiza en los barrios más caros de Buenos Aires. Lo que no sabemos es que es una gran abstracción tan real como los Reyes Magos y ese señor gordo con barba blanca que se ríe gritando: "¡jo, jo, jo!".

Los constructores usan el metro cuadrado para calcular rápido lo que vas a tener que pagar en una construcción; las inmobiliarias, para saber lo que te van a cobrar y los bancos, para darse cuenta si el departamento que estás hipotecando respalda toda la plata que te van a prestar. Pero por más que sea popular, el metro cuadrado no deja de ser una abstracción... [Continuar lectura](#)

MINUTO DOS: LA CUOTA DEL CRÉDITO UVA YA IGUALA LA DE LOS PRÉSTAMOS TRADICIONALES

El sostenido ritmo que mantuvo la inflación en los últimos dos años, pese a los intentos del Gobierno por reducirla, provocó que desde abril los deudores hipotecarios que accedieron a una vivienda tras tomar en marzo de 2016 un crédito UVA pasen a pagar una cuota prácticamente igual a la que afrontan quienes tomaron en la misma fecha un crédito tradicional.

Eso no es todo: mientras los que se jugaron por el crédito tradicional achicaron -aunque solo marginalmente- su deuda, los expuestos a la indexación la incrementaron en un 50%, dado que el mecanismo contempla el progresivo ajuste del capital prestado también por el índice UVA.

La comprobación surge de un trabajo de seguimiento estadístico que comenzó en aquel entonces (cuando se lanzaron los hipotecarios UVA) el analista financiero Cristhian Buteler, que lo fue actualizando mes a mes. "Todo empezó con una discusión en un grupo de WhatsApp sobre si convenía sacar un crédito tradicional o era mejor apostar por esta nueva línea, y la idea de aportar datos a la discusión. El cálculo no busca más que cada uno sepa que se ajusta mejor a su necesidad y a sus posibilidades", explica el autor, que replica sus cálculos por la red social Twitter, algo que le permitió duplicar su cantidad de seguidores desde entonces hasta la fecha.....[Leer más](#)

MINUTO TRES: SE AVISORA INCREMENTO EN EL VALOR DEL M2 (2018) (Método Estadístico)

La importancia del pronóstico en la administración estratégica radica en que las oportunidades y las amenazas externas más trascendentes, solamente se identifican con eficacia a través de buenos pronósticos. La preferencia es un conjunto de técnicas que toma como referencia los

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>

datos del pasado, realiza un análisis en el presente y con toda esa información trata de predecir un futuro y es lo que se intentó hacer.

Pronosticando que por el método de regresión múltiple habrá un incremento en el valor del metro cuadrado (según ejemplo desarrollado) del orden del 8% llegando a un valor en dólares de casi U\$S 2400.

Mientras que la prospectiva estudia el futuro para visualizar el presente. Hoy en día la literatura está saturada de estudios sobre el pasado en función a tendencias y la coyuntura, en cambio este método lo que hace es como comparar (una demanda de inmuebles, por ejemplo) con los diversos futuros que se pudieran llegar a encontrar y muy particularmente con respecto al mejor de los futuros posibles. En este caso la planeación estratégica, estará en función no solo del presente y del pasado sino por sobre todo del futuro.

Este método prospectivo arroja resultados cualitativos y “a mi entender” un poco arbitrarios, razón por la cual en este acápite nos referimos solo a los cuantitativos para llegar a resultados a ser incluidos en el análisis posterior.

CÓMO APLICAR LA REGRESIÓN...



SUSCRIBITE A NUESTRO CANAL



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>

Conclusión: A modo de comentario final este análisis matemático con base estadístico trata de extrapolar tendencias a través del método de regresión lineal y regresión múltiple, para tener un parámetro en función del pasado del valor del metro cuadrado en dólares para llegar a conclusiones que nos permitan asesorar de la mejor manera posible a nuestros usuarios.

La [Compra de un Departamento en Pozo](#) involucra cuestiones relevantes que nuestra desarrolladora estudia en forma minuciosa para garantizar no solo un justo equilibrio entre precio y calidad sino cumplir con lo pautado; algo que en Argentina parece una verdadera utopía.

SABIAS?

Que... la información que volcamos en el canal lleva muchísima preparación y horas de edición.

LO HACEMOS CON AMOR para todos sin ningún interés.

SUSCRIBITE

@mail: companygus@gmail.com

MDI (Máster) - Cdor - Lic MKT - COMPANY Gustavo Ruben



SÓLO TE PEDIMOS
QUE TE
SUSCRIBAS

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