



## MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

---

**20 de Mayo – 2018**

**Informe N° 56**

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: LAS MEJORES OPCIONES PARA USAR EL DINERO DESPUÉS DEL SALTO DEL DÓLAR**

**Analistas financieros y economistas analizan las posibilidades de inversión y consumo. ¿Hay opciones en pesos que le pueden ganar al dólar?**

Pasada la devaluación y en este nuevo escenario económico, surgen los primeros interrogantes con respecto al dinero. Frente "al techo" impuesto del dólar en torno a los \$25 y una inflación proyectada para el año cercana al 24%, el Económico relevó la opinión de especialistas, agentes bursátiles, economistas y expertos en finanzas para analizar alternativas de consumo, ahorro e inversión para lo que resta del año. Lo que sigue es una síntesis de sus respuestas.

[Acceder al artículo completo](#)

### **MINUTO DOS: LAS 10 CLAVES PARA ENTENDER EL NUEVO MERCADO**

El sector digiere de a poco los cambios que plantea un dólar más alto y se anima a plantear las nuevas reglas de juego que marcarán el rumbo del año. Aún en un clima de incertidumbre, los empresarios aclaran que es necesario esperar unos meses para ver cómo evoluciona la industria, insisten en que hay que mirar el largo plazo pero igual confiesan algunos cambios.

#### *1. Los inversores ganan protagonismo*

Los desarrolladores miran al comprador que es inversor, que apuesta al ladrillo como resguardo de valor y que busca unidades ubicadas en zonas top. "Los proyectos nuevos volverán al modelo de la preventa y los fideicomisos al costo que se financian durante la obra", explica Toribio Achával, presidente de Toribio Achával Propiedades.

#### *2. La vuelta al producto premium*

Con compradores finales a los que la zanahoria del crédito se aleja, el sector volverá a construir para el segmento más alto de la pirámide. De hecho, casi como una paradoja y en medio de la convulsión, esta semana, Grupo Monarca presentó el primer lanzamiento del año: Azzurra, un barrio cerrado de US\$50 millones de inversión que ocupa 68 hectáreas en Tortugas, con una oferta de lotes que va desde los US\$ 85.000 hasta los US\$500.000 -que se pueden pagar al contado con descuento o con un adelanto del 25 por ciento y hasta 36 cuotas fijas en dólares, en UVA o en pesos ajustadas por CAC-. "El proyecto tiene un bosque de 52

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>

años de Thays y será el primero en el mundo con una oferta de lotes que da a una laguna cristalina Crystal Lagoon, esto permitirá que tengan playa privada", relata Gonzalo Monarca, presidente de la desarrolladora homónima.

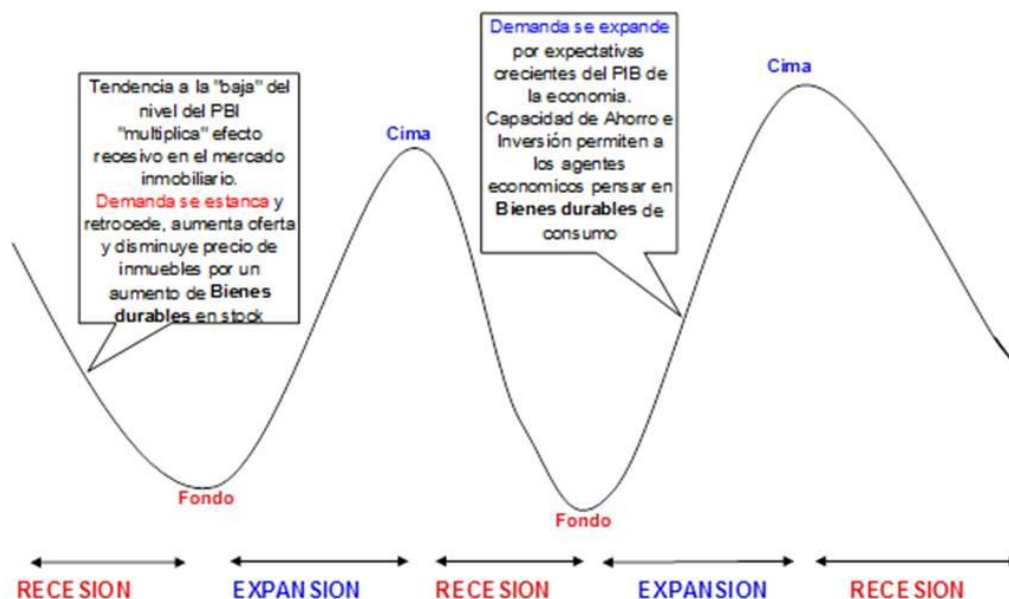
El empresario que esperó el desenlace del martes, la jornada del cierre de las Lebac, para reconfirmar el lanzamiento. La decisión de poner las energías en el ladrillo premium no fue fácil. De hecho, la compañía cambió el emprendimiento sobre la marcha. Inicialmente proyectaba un barrio cerrado para un escalón más abajo pero finalmente decidieron ir por lo exclusivo.

### 3. Las negociaciones, más flexibles

Jorge D'Odorico, titular de D'Odorico Propiedades admite que, si bien los precios no tienden a la baja, "los dueños de los pisos dejaron de estar rígidos y tienen oídos para las contraofertas". "Es el mejor momento para hacerlo", agrega Achával. El broker da números: se pueden encontrar descuentos de hasta 10 por ciento, sobre todo en usados. Por caso, antes por un departamento de US\$1 millón era impensada una contraoferta de US\$830.000, hoy la escuchan y la analizan. Hay que aclarar que son situaciones particulares. Nadie en el sector está saliendo a "regalar metros".....[continuar lectura](#)

## MINUTO TRES (Análisis propio): QUÉ PUEDE PASAR CON EL VALOR DE LOS INMUEBLES?

Los ciclos de la economía gobiernan fuertemente el desarrollo del Real Estate y determinan muy especialmente el nivel de precios de manera significativa. Por eso, conocer los ciclos económicos es algo básico para poder operar y tomar decisiones adecuadas al evaluar una determinada inversión, puesto que cada una de sus fases supone opciones diferentes.



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>

Fuente: Elaboración propia

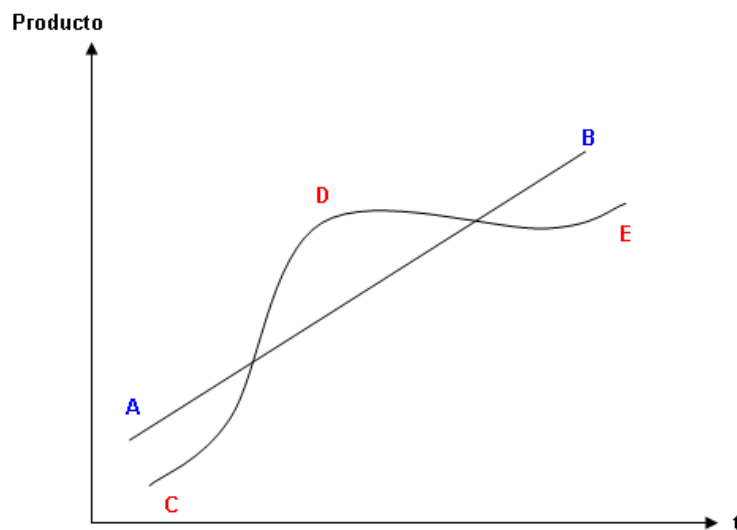
Este ciclo es fruto de la interrelación entre la oferta y el comportamiento de la demanda, y la correspondencia que existe entre éstas y la economía en general”

Paul Samuelson describió el “ciclo económico” de la siguiente manera:

”A una época de prosperidad puede seguir un pánico o un derrumbamiento. **Una expansión económica da paso a una recesión**, disminuyen la renta nacional, el empleo y la producción, bajan los precios y los beneficios y la gente es despedida de su trabajo. Finalmente, se toca fondo y comienza la recuperación. Esta puede ser lenta o rápida, incompleta o tan fuerte que lleva a una expansión.

La nueva prosperidad puede presentar un prolongado nivel sostenido de activa demanda, abundancia de empleo, aumento del nivel de vida, o una rápida y fulgurante subida inflacionista de los precios y la especulación, seguida de una desastrosa baja.”

Si al grafico anterior “le trazamos una línea a 45°” con partida desde el cruce de la ordenada y el eje de la abcisa, obtendremos:



La línea recta AB, indica el crecimiento potencial (a capacidad plena), de la economía. Este crecimiento está determinado por factores de oferta, principalmente por el crecimiento de la fuerza laboral y su calidad educativa, el aumento del capital físico, la eficiencia general en la asignación y la administración de los recursos productivos, la capacidad de absorción de la información tecnológica, la calidad de sus instituciones judiciales y el grado de apertura o exposición a la competencia.

La curva CDE, representa el comportamiento observado de la economía; el cual puede explicar la existencia de desviaciones transitorias, de corto plazo, de la producción respecto a su valor de tendencia.

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>

### Características del mercado inmobiliario “actual” en comparación con la historia reciente

Hoy el Gobierno parece reconocer que acumular reservas (no importa a que costo presente, llamese tasa de interés; ni futuro, llamese endeudando a la generación futura), mantener una tasa de interés real positiva, usar el tipo de cambio como ancla inflacionaria (vendiendo los dólares que pide prestados) y continuar con políticas expansivas (llámese a través del gasto público en obras), han llegado a su límite por un creciente déficit fiscal que hace inviable continuar así. Si bien las reservas están en un nivel razonable, **también son muchos los pesos dando vuelta (Ej.: LEBAC) que podrían volcarse a diferentes alternativas, como el mercado de cambiario, al plazo fijo (que aunque parezca mentira, sigue siendo uno de los más elejidos) y a los proyectos desde el pozo, no así al mercado del usado “altamente” dolarizado.**

El mercado inmobiliario es un sector fuertemente relacionado con las variables económicas, factores tales como la situación política, la estabilidad económica, la inflación, el desempleo, etc., influyen sobre lo que sucede en el mercado.

Luego de la crisis que afectó a nuestro país a comienzos del 2002, la economía argentina comenzó una fase de crecimiento sostenido con tasas anuales cercanas al 9%, durante el periodo comprendido entre 2003 y 2008. A fines del 2008 y principios del 2009 el mundo atraviesa la mayor crisis económica después del crack del año 30. A partir de ahí las rentabilidades comenzaron a disminuir año tras año, especialmente porque hubo un estancamiento del precio del dólar con costos de construcción en alza afectados por una inflación de dos dígitos, lo que afecto fuertemente las rentabilidades del sector. En el año 2010, la economía argentina se encuentra nuevamente en una fase positiva, al recuperarse las exportaciones entre otros factores. Tendencia que continuó en el 2011, aunque sin dudas la mayor preocupación está dada en la inflación en la actualidad.



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 argentino típico busca desprenderse de lo que tenga “olor” a riesgo soberano y refugiarse en un lugar seguro a resguardo de devaluaciones, intervencionismo estatal, confiscaciones, pesificaciones, etc., que modifiquen las reglas de juego. **Esta virtud la cumple (entre otras “pocas” inversiones) el ladrillo.**

**Las propiedades se han convertido en el verdadero sistema bancario, como auge que canaliza el ahorro argentino. Todos buscan garantizarse una jubilación o dejarles “algo” a sus hijos.**

Existe en la actualidad una percepción de crisis en el corto plazo y la sensación de inestabilidad estructural aumenta. La medida de la “inestabilidad” de los argentinos se refleja en comprar un departamento y alquilarlo; están aceptando un bajo nivel de retorno con tal de sentir cierta seguridad. La última corrida en favor del dólar freno esta tendencia en el mercado del usado por una disminución abrupta en la compra de usados a través de créditos hipotecarios UVAs por alta incertidumbre respecto a la inflación futura producto de un alza descomunal en el valor del dólar.

El argentino respalda al gobierno con su voto pero no se siente cómodo con riesgo soberano, llámense depósitos, acciones, bonos, etc. **Es en este contexto en el cual el mercado inmobiliario intenta ocupar el lugar que en otros países ocupan los bancos, los fondos de valores o las bolsas.**

**Dado lo anterior muchos analistas hoy opinan** (Acceder al artículo de MINUTO UNO: Las mejores opciones para usar el dinero después del salto del dólar) **que invertir en pozo es una muy buena opción**

**Neffa:** Si bien el precio del metro cuadrado de construcción aumentó considerablemente en los últimos años, existen muchas oportunidades en el sector inmobiliario de nicho para pensar en diversificar nuestras inversiones. Barrios retrasados o en el interior del país, proyectos icónicos con amenities y esparcimiento deberían ser priorizados, además de oficinas en puntos clave. **Las propiedades en pozo o en la etapa inicial deberían ser priorizadas**, y relegadas las compras para alquiler, que en promedio no rinden salvo en el segmento de oficinas de alta categoría.

¿Qué puede pasar a partir de ahora? Te lo comentamos en nuestro próximo Informe

## 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**