



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

31 de Mayo – 2018

Informe N° 57

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 (Análisis Propio): QUÉ PUEDE PASAR CON EL VALOR DE LAS PROPIEDADES? (Parte 2)

Muchas veces al analizar una Inversión (ver qué es en **MINUTO TRES** en este mismo informe) analistas, especialistas y economistas hablan de dos tipos de análisis

- Análisis fundamental y
- un Análisis técnico

Análisis Fundamental

Intentar determinar su verdadero “valor teórico” (fair value)

- Que flujo de fondos (F.F) genera el activo?
- Cual es la tasa de crecimiento del F.F ?
- Cual es el riesgo de que el F.F? (probabilidad que el F.F futuro sea distinto al determinado en el momento inicial)

Análisis Técnico

Analiza el comportamiento de la Oferta y Demanda en la determinación del “precio del activo” No solo influye el comportamiento del activo (en relación al F.F esperado), sino variables psicológicas y procesos emocionales (euforia– pánico)

- Que comportamiento está teniendo el precio?
- Hay alguna tendencia definida? (suba, baja, lateralización)
- Se puede identificar algún patrón de comportamiento en el precio?
- El activo está cerca de sus precios máximos o de sus mínimos?

El análisis “técnico” en la determinación del valor del m2 de una propiedad hoy tiene un protagonismo insoslayable, pues su valor viene determinado por el encuentro entre la oferta y la demanda que determina el encuentro entre el comprador y el vendedor de un inmueble. Ese es el valor de equilibrio.

Por otro lado variables psicológicas y procesos emocionales determinan el alza o la baja de un determinado activo. Hoy en un contexto de incertidumbre extrema, refugiarse en el mercado inmobiliario es casi imperativo; en cualquiera de sus modalidades, usados, en pozo, a nuevo. Etc.

Por ello, acompañamos una encuesta efectuada por un portal especializado en la materia Reporte Inmobiliario que hizo la siguiente pregunta – [Visitar la Encuesta](#)

Cree usted que por la suba del dólar los precios de las propiedades bajarán?

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>

Resultados de la Encuesta Actual

Cree ud que por la suba del dolar los precios de las propiedades bajarán?



Votos Totales: 70

[[Sala de Votacion](#) | [Otras Encuestas](#)]

Conclusión: muy pocos avizoran baja en el valor del m2 y esto al momento de decidir en que invertir es relevante, pues las expectativas son formadores de precios y esto se verifica en múltiples ejemplos como la que vivimos todos a diario, la Inflación. Por ello recomendamos posicionarse en inmuebles toda vez que no solo su valor no bajará sino que se pronostica un incremento en su valor.

Y esto lo convalidan tres métodos de análisis que desarrollaremos en próximo informes:

1. **Método Delfhos** (Análisis cualitativo) de variables Macroeconómicas
2. **Método de Regresión Múltiple** (Análisis cuantitativo)
3. **Método del Tipo de Cambio Real** (Análisis comparativo)

MINUTO DOS: AUMENTOS ESTABLES PARA LOS USADOS

Los precios de los departamentos usados se incrementaron un 9,69% los últimos doce meses, el trimestre pasado la tasa de incremento interanual había sido del 8,40%.

El valor promedio por m2 de un departamento estándar usado en buen estado en la ciudad de Buenos Aires, alcanzó en febrero los 2.349 dólares.

Dicho valor surge del promedio de las cotizaciones de unidades de uno y dos dormitorios en edificios en propiedad horizontal sin amenities

Los últimos 12 meses se verifica un incremento del 9,69% en promedio en el valor metro cuadrado, el trimestre pasado la tasa de incremento interanual había sido del 8,40%.

...[continuar lectura](#)

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

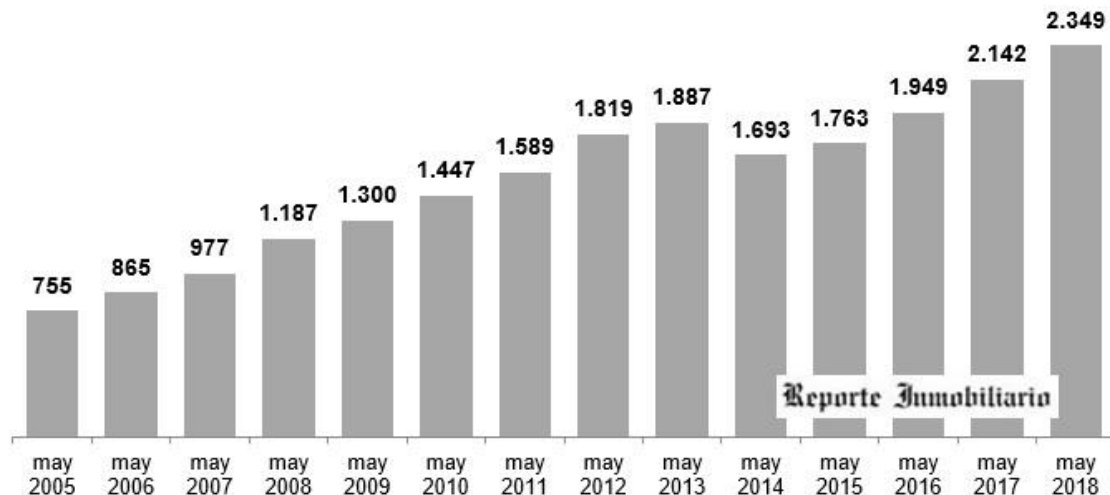


MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

Valores promedios en dólares por m2 departamentos usados Ciudad Bs As



Fuente: Reporte Inmobiliario

MINUTO TRES (Análisis Propio): QUÉ PUEDE PASAR CON EL VALOR DE LAS PROPIEDADES? (Parte 3)

Hoy en épocas de turbulencias económicas, políticas y de toma de decisiones, es muy importante definir que queremos hacer con nuestro dinero invertir o especular?

Según *El Inversor Inteligente*¹ las distingue claramente:

Inversión en contraposición a especulación ¿Qué queremos decir cuando empleamos el término «inversor»? A lo largo del libro el término se empleará en contraposición al término «especulador». Ya en 1934, en nuestro libro de texto Security Analysis; tratamos de formular con precisión la diferencia que existe entre los dos, de la siguiente manera: “Una operación de inversión es aquella que, después de realizar un análisis exhaustivo, promete la seguridad del principal y un adecuado rendimiento. Las operaciones que no satisfacen estos requisitos son especulativas”.

Más claro imposible. Casi ninguna inversión a largo plazo puede llamarse como tal. Una de las pocas alternativas que si cumple la premisa antedicha por Benhamin Graham es la Inversión Inmobiliaria, que si bien puede variar su valor y la renta obtenida puede ser menor a otras en el corto plazo; nos atreveríamos a afirmar que es una de las pocas que cumple ambas condiciones: a) promete a seguridad del principal y b) rinde un adecuado retorno (renta por alquiler y revalúo del inmueble)

Dado lo anterior se pronostica que por un aumento en la demanda el valor de las propiedades SUBIRÁN en el corto o mediano plazo.

¹ El Inversor Inteligente de Benhamin Graham. 5ta Edición. Pag 36