



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

20 de Junio – 2018

Informe N° 59

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): OLX COMPRA PROPERATI PARA GANAR TERRENO EN EL MERCADO INMOBILIARIO ONLINE

Prevén un importante crecimiento en el mercado inmobiliario!

"El potencial de crecimiento que tenemos en el sector inmobiliario es muy amplio si tomamos como base que en el 2016 la región contaba con más de 68 mil vendedores profesionales y el gasto de clasificados en línea en la categoría superó los 43 millones de dólares", amplió. [VER+](#)

MINUTO DOS: VENTA DE DEPARTAMENTOS EN POZO: 10 TIPS A TENER EN CUENTA

Lo que hay que saber a la hora de querer comprar un inmueble antes de que empiece a construirse. Los pros y los contras.

En los primeros cuatro meses del año el sector de la construcción tuvo una mejora en su actividad del 14,2% en comparación al mismo período del año pasado. Este dato positivo contrasta con la caída del 1,6%, en el mismo primer cuatrimestre en los permisos de edificaciones para obras privadas.

De esta manera, según los últimos datos del INDEC, habrá menos venta de departamentos en pozo para adquirir en lo que resta del año. Por este motivo, te compartimos 10 tips para que tengas en cuenta a la hora de comprar un inmueble desde pozo.... [continuar lectura](#)

MINUTO TRES (Análisis Propio): DECÁLOGO BÁSICO DE UNA INVERSIÓN – FINANCIACIÓN ADECUADA

Continuando el tema, cual es, como invertir en forma inteligente en base a este *decálogo básico de una inversión* (Ver [Informes nro 43, 49 y 50](#)) hoy te presentamos:

Punto 5: Apalancamiento adecuado.

La palabra Apalancamiento en materia financiera se utiliza para conocer si una determinada empresa, ente o persona humana hace uso de deudas que permita "apalancar" su negocio, su capital de trabajo. Que quiere decir esto?

El término procede del efecto positivo que provoca la palanca reflejada en la posibilidad de hacer una inversión con deuda ajena cuya rentabilidad sea mayor que la obtenida por los fondos propios disponibles.

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

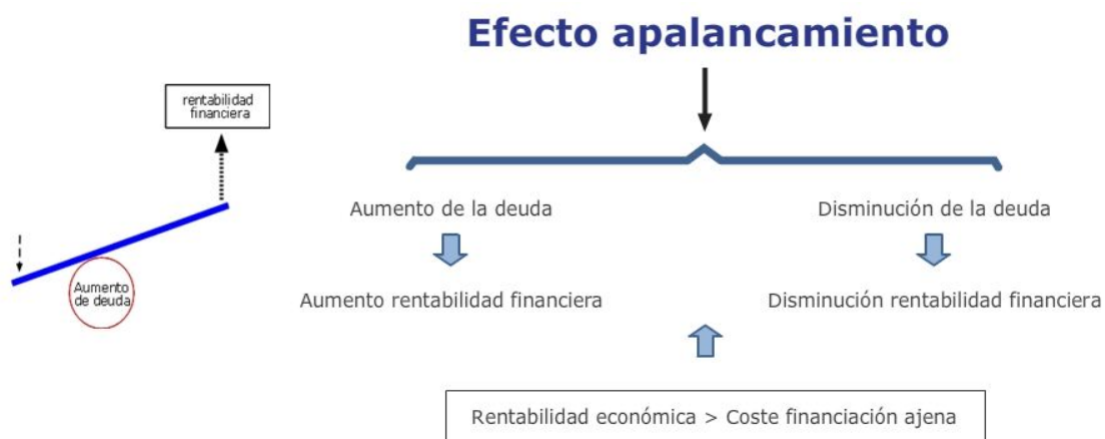
<http://estudioinmobiliario.com>

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

Es decir que la rentabilidad obtenida con los fondos que me prestan debe ser mayor al costo de los recursos financieros prestados

USO DE UNA DEUDA PARA FINANCIAR UN ACTIVO CON LA ESPERANZA DE QUE EL AUMENTO DEL BENEFICIO COMPENSE EL COSTO DE DICHA FINANCIACION



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>

Las empresas se endeudan asumiendo costes financieros, con el objetivo de aumentar su activo: esperan que la rentabilidad económica compense estos costes financieros.

Ejemplo

Supongamos una inversión a un año por un valor 150000 pesos que reporta un 15% anual exento de impuestos. Para financiar esta inversión utilizamos 100000 de los fondos propios de la compañía y 50000 de un préstamo al 6% anual.

El rendimiento de la inversión será del 15% sobre 150000, es decir de 22500

15% de 150000 = 22500

Este rendimiento, antes de retribuir al accionista, debe asumir el coste financiero de la deuda.

6% de 50000 = 3000

Dicho coste financiero es del 6% sobre 50000, por tanto asciende a 3000.

Descontado el coste de la financiación tenemos el rendimiento que puede destinarse a retribuir al accionista o propietario, es decir que la rentabilidad en nuestro ejemplo será de 19500

22500 – 3000 = 19500

Siendo 100000 los fondos propios destinados a este proyecto de inversión, el importe de 19500 significa el 19,50% de rentabilidad, claramente superior al rendimiento del 15% ofrecido por la inversión.

Apalancamiento Financiero. Cálculo

$$\text{Apalancamiento Financiero} = \frac{\text{Activo}}{\text{Fondos propios}} \times \frac{\text{BAT}}{\text{BAII}}$$

En nuestro ejemplo, siendo BAT beneficio antes de impuestos y BAII beneficio antes de intereses e impuestos, el apalancamiento financiero será de 1,299 que resulta de aplicar la fórmula antedicha $\left\{ \frac{150000}{100000} \right\} \times \left\{ \frac{19500}{22500} \right\}$

Cuando el apalancamiento financiero toma un valor superior a 1 conviene financiarse con la deuda, cuando es inferior a la unidad, el endeudamiento reduce la rentabilidad del accionista o del propietario, por ello no convendría tomarlo. Cuando el apalancamiento es nulo, desde el punto de vista económico, resulta indiferente.

Dicho de otra forma, **cuando el rendimiento de la inversión supera el coste financiero conviene financiarse mediante deuda.**