



## MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

---

**28 de FEBRERO – 2019**

### **Informe N° 68**

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: REAL ESTATE: ZONA POR ZONA, QUÉ REBAJAS DE PRECIOS SE NEGOCIAN (25/02/2019) Maria Eugenia USATINSKY**

Que está pasando con el valor de las propiedades en tiempos de caída de operaciones. Cómo es el panorama de los usados, a estrenar y en pozo?

Para la gerente de Obras y Emprendimientos Interwin, la evolución de los precios durante este año “dependerá del movimiento del dólar y del ritmo de la inflación. En condiciones de paz cambiaría, todo debería mantenerse estable y los inversores entusiasmados”..... [ACCEDER](#)

#### **MINUTO DOS: EN 40 AÑOS, SÓLO EN DOS OCASIONES EL VALOR DE LAS PROPIEDADES CAYÓ FUERTE**

De 1977 a la fecha, sólo en las crisis de 1982 y 2002 los precios de los inmuebles bajaron en dólares, según indica un estudio privado.

En la Argentina, la relación oferta y demanda no impacta en forma directa los precios de las propiedades. En los últimos 40 años, desde 1977 a la fecha, sólo en dos ocasiones el valor promedio del ladrillo cayó fuerte, según revela una estadística elaborada por la consultora Reporte Inmobiliario. Tomando como base el metro cuadrado de un departamento de 2 y 3 ambientes usado en la zona Norte de la Capital, el precio cayó 70% (de US\$1.300 a US\$400) entre 1981 y 1983. La segunda ocasión fue la crisis de la convertibilidad. De 2001 al año siguiente, la cotización pasó de US\$1.000 a US\$600, lo que representó una baja del 40%....[Acceso directo](#)

#### **MINUTO TRES: CONVIENE INVERTIR EN PROPIEDADES EN EL CONTEXTO ACTUAL?**

Invertir en bienes raíces, incluyendo la compra de Departamentos en pozo, significa comprar propiedades (residenciales, comerciales o industriales) con el objetivo de generar ingresos presentes (cobro de alquiler) o con fines de ganar dinero pasivamente en el futuro (revalorización)

Al invertir en inmuebles, es común ser dueño de la vivienda en la cual uno habita, llamada comúnmente casa habitación, mientras que las otras inversiones inmobiliarias se hacen con el ánimo de generar ingresos de alquiler (sería como el dividendo de una acción), aunque también se gana dinero por apreciación de precios de las propiedades adquiridas (**recordemos que en Argentina el valor de los inmuebles subió desde el 2002**) o al haber comprado en pozo a un valor menor al de mercado.

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**

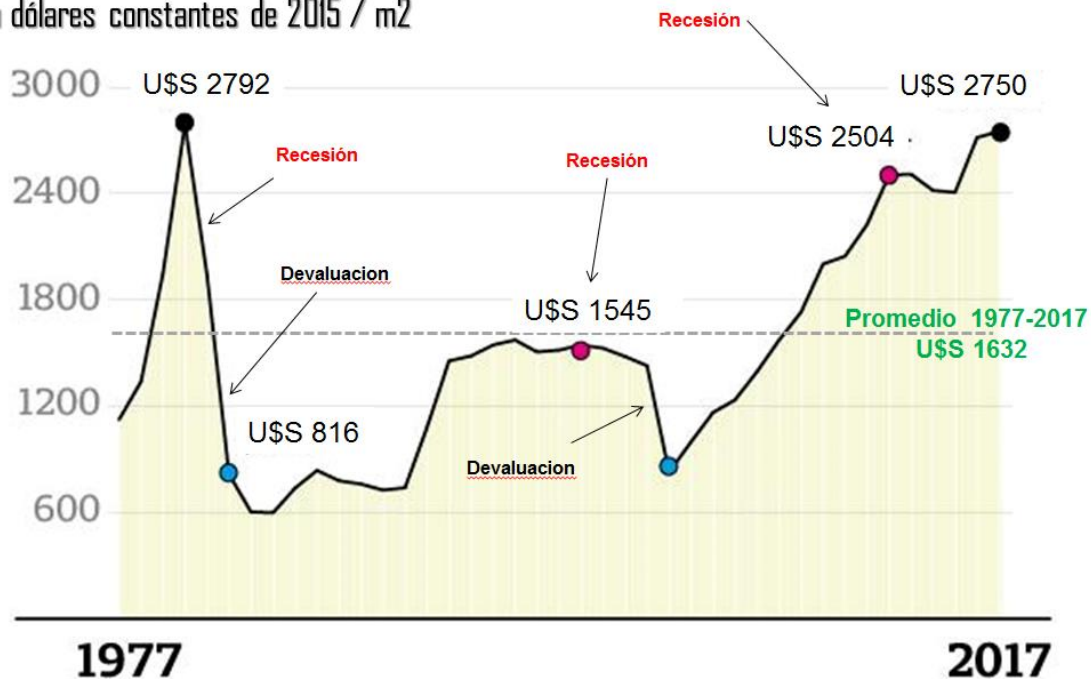


## MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

### Precios de Departamentos Nuevos - Zona Norte Cap. Federal En dólares constantes de 2015 / m<sup>2</sup>



HOY EL RIESGO SOBERANO INDICA QUE INVERTIR EN PROPIEDADES ES  
UNA DE LAS ALTERNATIVAS QUE GANA TERRENO EN UN AÑO ELECTORAL

#### Formas de ganar dinero al invertir en bienes raíces

¿Cómo ganan dinero los inversionistas de bienes raíces? Aunque existen cientos de formas de ganar dinero y razones válidas para invertir en propiedades entre las más comunes están:

- **Ingresos por alquiler.** La fuente más común de ganancia es muy sencilla: comprar una propiedad y recibir dinero por su alquiler, cuya renta anual supera el 4% neto anual, ver [Como se calcula la Renta que se obtiene por Alquiler un Departamento](#)
- **Comprar propiedades a precios bajos.** Obtienes ganancias al comprar una propiedad o inmueble por debajo del valor de mercado. Generalmente puedes encontrar propiedades con ejecuciones hipotecarias, ventas rápidas por necesidades propias del vendedor; sumándose como todo en la vida poseer una gran habilidad de negociación.
- **Vender propiedades al precio más alto.** Ganas dinero al comprar propiedades, repararlas y venderlas al precio más alto posible. Esto marca la diferencia entre invertir en bolsa e invertir en bienes raíces; dado que al invertir en acciones, siempre compras y vendes al precio del mercado. Con bienes raíces, puedes negociar el precio del mercado, siempre que la demanda lo convalide.

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>

**Métodos de inversión**

Las propiedades son inversiones muy flexibles:  
sin importar tus metas financieras, puedes  
encontrar una  
**estrategia de inversión que te guste.**



- **LARGO PLAZO**  
Compra una propiedad, vive en ella y con el pasar del tiempo, colecta tus ganancias.
- **PRÉSTAMOS**  
Usa tu propiedad como garantía para ser aprobado para un préstamo
- **COMPRAR Y RENOVAR**  
Renovar, dividir o desarrollar la propiedad y venderla por ganancia
- **ALQUILAR**  
Usa un sitio como Airbnb para alquilar tu casa a turistas y ganar dinero extra

- **Aumento en el valor de la propiedad.** Puedes invertir en bienes y apalancar tu dinero. Esto sucede al comprar en pozo, abonando un anticipo que ronda el 30-40% al inicio y luego con el pago de las cuotas, pues el avance de la obra hará disminuir el riesgo de construcción lo que revalúa el bien inmueble en su conjunto.
- **Apalancamiento en propiedades.** Si tienes el 20% del valor de la propiedad y obtienes un Crédito hipotecario (NO la modalidad UVA, sino a tasa fija) para comprarla; se gana por la erosión que juega la inflación en detrimento de la tasa de interés, haciendo que al final del crédito termines abonando *chaucha y palito*.



## MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

### INVERTIR EN INMUEBLES

Es buen negocio

Ejemplo de una propiedad alquilada por 375 dólares al mes (menos 25% de gastos)



Al invertir en bienes raíces puedes usar el **apalancamiento**. Tu propiedad garantiza la aprobación de un préstamo y puedes convertir ese dinero en más dinero.

Siempre y cuando que el destino de dicho PRÉSTAMO **NO SEA DESTINADO A CONSUMO (sino a una Inversión Inteligente)**

- **Alquiler de secciones pequeñas.** Puedes comprar tu primera casa, vivir en ella y alquilar una parte (una habitación) y usar el dinero que obtienes para pagar por la propiedad. Dependiendo de la ubicación de la propiedad, también pudieras ganar más dinero al alquilarla en portales como AirBnB.
- **Alquiler a empresas.** Las empresas por lo general pagan alquileres más altos, así que esto significa un mayor retorno en tu inversión.
- **Ganancias por refinanciación.** Puedes refinanciar la venta cobrando un interés por su valor actual y usar el dinero para invertir en más propiedades.

Por último te adelantamos las **25 RAZONES** por las cuales es conveniente invertir en Inmuebles

#### Razones para invertir en propiedades en el 2019

1. Invertir en propiedades es seguro
2. Es más fácil empezar, no requiere preparación universitaria
3. Es más fácil que invertir en acciones
4. Invertir en propiedades es buen negocio
5. Puedes usar apalancamientos, como los créditos a tasa fija
6. Existen diferentes métodos de inversión
7. Tienes 100 % de control en tu inversión
8. Puedes renovar y multiplicar tu inversión
9. Puedes subdividir y alquilar, aumentando la renta anual por alquiler

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**



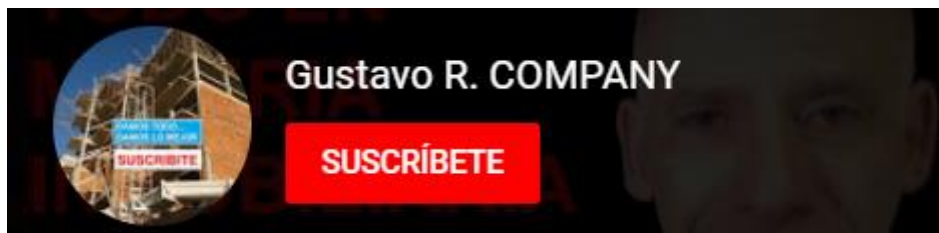
## MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

10. Puedes desarrollar en pozo sobre un terreno (apalancamiento a tasa cero)
11. Puedes negociar tu propio precio
12. Te enseña a ahorrar dinero
13. Obtienes beneficios de impuestos, aunque en Argentina es escaso
14. Beneficios de depreciación, aunque su peso relativo casi nulo
15. Ganas cuando tus propiedades suben de precio
16. Es más fácil recuperarte si las cosas salen mal, pues sabes que en Argentina las propiedades siempre suben de precio
17. Es un activo que puedes usar (no es un intangible, como un derivado por ejemplo)
18. Puedes resistir una recesión económica, como la actual en Argentina
19. Es una inversión pasiva muy remuneradora
20. El valor de tu propiedad aumenta, incluso cuando te jubiles
21. Es una inversión estable
22. Es una inversión tangible
23. La económica mundial está peor que nunca, te protege de riesgos soberanos y mundiales (como por ejemplo, el oro)
24. Puedes pasárselo a tus hijos
25. No tienes que trabajar si no quieres

Si no entiendes alguna de las Razones, no te preocupes, pues iremos desarrollando cada uno de los conceptos en próximos informes.



Un abrazo

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>

### Departamentos en Pozo Calculador de cuotas

ESTUDIOINMOBILIARIO.COM 2 ENERO, 2019 LEAVE A COMMENT EDIT

Edificio Brisamar II - Unidad 2 AMB Dpto G - 48...  
Una  
Ver más tarde Compartir  
**INVERSIÓN**  
para  
VOS  
y  
tu familia

Email \*

Anticipo (Dpto 2 AMB Frente al Mar - 48.3 m<sup>2</sup>) + Posesión \*

- 20% + Posesión 22%
- 25% + Posesión 12%
- 30% + Posesión 4%
- 35%

Resto en \*

- 48 cuotas iguales

Total a abonar por Unidad en pesos

Equivalente a U\$S por metro cuadrado

QUIERO "MENOS" CUOTAS Y ACLARAR QUE ... \*

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**