

Contacto
 Registración
 Ingreso

Buscador de noticias

Encuentre toda la información que necesita en más de 23 años de archivo

buscar

Toyota
Way



Archivo
Suscribirse

Inicio Economía y Política Mercados y Finanzas Negocios Tecnología Management Marketing

Vida y estilo

Las 1000 que más venden El olimpo de las marcas Las marcas del lujo El libro blanco de la RSE Anatomía de la Nación 23 años de archivo digital

Real Estate

A la hora de construir, ¿conviene un 2 o 3 ambientes?

Según un informe de Properati & Oikos Buenos Aires existen diferencias de rentabilidad y chances de venta según los barrios. En Palermo y Belgrano, por ejemplo, convienen los 3 ambientes.

JUE 5 DE NOVIEMBRE DE 2015 | Comentarios: (0)

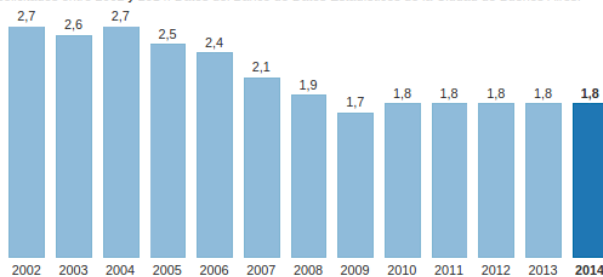
"La coyuntura, el vasto historial de volatilidad macroeconómica y la pérdida de terreno de los salarios frente al precio de los inmuebles han marcado un punto de inflexión en lo referido al tipo de construcciones en la Ciudad de Buenos Aires. Durante el último tiempo, observé un fuerte predominio en los departamentos de 1 y 2 ambientes, relegando la de otro tipo de viviendas", establece un informe de Properati & Oikos Buenos Aires

Galería de imágenes



Promedio de habitaciones por vivienda nueva. CABA 2002-2014.

Habitaciones proyectadas en promedio por vivienda en los permisos de construcción de edificios multivivienda solicitados entre 2002 y 2014. Datos del Banco de Datos Estadísticos de la Ciudad de Buenos Aires.



Created with [Datawrapper](#)

Source: [Properati](#), [Get the data](#)

La consecuencia lógica es que, al ofrecerse unidades más pequeñas, cada vez hay menos oferta para familias que necesitan un 3 ambientes en Capital.

Las conclusiones de Properati & Oikos Buenos Aires fueron que existen diferencias de rentabilidad y chances de venta entre los distintos barrios según el tipo de unidad del que se esté hablando. En barrios como Palermo y Belgrano conviene construir unidades de 3 ambientes, por ejemplo. Pero, hay que decirlo también, es difícil hacer un análisis barrio por barrio porque allí intervienen diferentes variables.

En el análisis de las empresas se hizo hincapié, además, en las chances de venta en cada caso y también en la facturación total del proyecto. Estas dos variables son importantes porque permiten identificar el costo de oportunidad. "Al constructor no le resulta neutral demorar 6 meses en vender una unidad o venderla en sólo 1 mes; el costo de oportunidad de tener un capital significativo estancado por 5 meses puede ser crucial a la

Las notas más leídas

- 01 | La vecindad del Chavo: nuevo destino de AirBNB
- 02 | Aprendé a no gastar de más los fines de semana
- 03 | Subsidios: equivalen al total del déficit fiscal
- 04 | "Se viene el invierno" en Rusia
- 05 | ¡No se metan con las empanadas!
- 06 | 6 CEO y 6 consejos para tu productividad
- 07 | ¿Qué tienen en común Ashton Kutcher y Madonna?
- 08 | El costo social del progreso tecnológico
- 09 | Con un poco de ayuda de mis amigos
- 10 | ¿Qué tipo de liderazgo es el de Xi Jinping?

Espacio publicitario

Newsletter

Reciba todas las novedades de la Revista Mercado en su email.

Nombre

Email

Espacio publicitario

Espacio publicitario

Espacio publicitario



Atención al suscriptor
 Le acercamos nuestras vías de contacto:



hora de tomar la decisión de llevar a cabo un determinado proyecto de inversión). Para ello, se cuantificó el impacto de construir departamentos de 2 ó 3 ambientes en los precios, en la rentabilidad relativa y en las chances de venta de las unidades en los 5 barrios más dinámicos de CABA", dicen.

"En todos los barrios se ve que los departamentos de 3 ambientes tienen un diferencial positivo en cuanto a contactos recibidos en Properati. Sin embargo, sólo Palermo y Belgrano muestran, además, un diferencial positivo en la rentabilidad que se genera con la venta de las unidades grandes. Es por eso que se infiere que en esos barrios conviene construir unidades de 3 ambientes".

¿Cómo se llegó a la conclusión?

Se tomó como ejemplo un proyecto de construcción de 1200m2 cubiertos, comparando cuál sería el precio de venta total (todas las unidades) en el caso de que dicho proyecto se constituyera sólo por departamentos de 3 ambientes, así como también el caso en el que sólo se construyan unidades de 2 ambientes.

>Diferencial de rentabilidad

Barrio	Precio promedio por unidad en USD		Tamaño promedio de unidades según Cant. ambientes (m2)		P x Q		Diferencial de rentabilidad (3amb sobre 2amb)
	2 ambientes	3 ambientes	2 ambientes	3 ambientes	2 ambientes	3 ambientes	
Belgrano	USD 148.129	USD 241.459	57,5	85,7	USD 3.091.924	USD 3.379.414	9,3%
Palermo	USD 172.874	USD 292.098	54,2	84,9	USD 3.829.597	USD 4.129.081	7,8%
Urquiza	USD 134.902	USD 181.385	53,7	81,9	USD 3.012.881	USD 2.656.351	-11,8%
Caballito	USD 115.267	USD 157.189	47,3	72,5	USD 2.925.548	USD 2.601.384	-11,1%
V.Crespo	USD 112.231	USD 151.180	51,2	72,9	USD 2.632.464	USD 2.487.190	-5,5%

Dividiendo los 1200m2 del proyecto por el tamaño promedio en cada caso, obtenemos la cantidad de unidades que obtendríamos al construir uno u otro tipo de viviendas("Q" en la cuarta columna de la table). Si eso lo multiplicamos por el precio promedio de la unidad, obtenemos los resultados de la columna "PxQ" (facturación total), que no es más que el "precio promedio de las unidades" multiplicado por la "cantidad de unidades del proyecto".

De esta forma podemos ver cuánta mayor facturación se obtendría en el caso de construir unidades de 2 ó 3 ambientes. La última columna indica el diferencial de 3 ambientes sobre los de 2.

Por otro lado, la cantidad de contactos promedio que reciben los distintos tipos de unidades diariamente en Proerati por parte de potenciales compradores fue tomada como variable proxy de las chances de que se efectúe la operación. Por ejemplo, si una unidad de 3 ambientes en Belgrano recibe 2 contactos por día y una unidad de 2 ambientes en el mismo barrio recibe 1 solo contacto diario, vamos a decir que en Belgrano el diferencial de chances de venta es del 100% en favor de las viviendas de 3 ambientes.

Cantidad de contactos por día			
Barrio	2 ambientes	3 ambientes	Diferencial
Belgrano	1,2	1,4	15%
Palermo	1,0	1,6	52%
Urquiza	0,5	0,9	90%
Caballito	1,8	1,8	4%
V.Crespo	1,0	1,1	15%

Según el análisis, dependiendo del barrio en el que se lleve a cabo el proyecto de construcción, va a convenir construir unidades de 2 o 3 ambientes. En otras palabras: hay diferenciales de rentabilidad y costo de oportunidad sustanciales a nivel inter-barrial, por lo que, para maximizar nuestras ganancias deberíamos ajustar el tipo de proyecto a las demandas específicas que tienen los clientes en el barrio en el que construimos.

Comentarios de los lectores

Para poder enviar su comentario necesitas ser usuario registrado del sitio.

- Terminos y condiciones
- Mapa del sitio
- Ayuda

- Economía y Política
- Mercados y Finanzas
- Negocios
- Tecnología
- Management
- Marketing
- Vida y estilo

Últimos Tweets

M Mercado @revista_mercado
 La mejor manera de reclutar nuevos empleados es a través de la web. ¿Cómo anunciar?
mercado.com.ar/notas/alzas-y-...
pic.twitter.com/SkivuujM5Y
 Show Photo

M Mercado @revista_mercado



Mercado en tu iPhone, iPad o BlackBerry

Tambien puede leer mercado donde quiera, cuando quiere desde cualquier dispositivo movil.



Proximamente

