

## **La rentabilidad de los alquileres: San Telmo le gana a Puerto Madero.**

*Como bien indica la nota, la mayor o menor rentabilidad que se puede obtener de un departamento, no depende de una ubicación "prestigiosa", sino más bien de una ubicación que combine precios accesibles, buenos transportes y equipamiento. Dado que en nuestra empresa apuntamos insistentemente a un público inversor, las ubicaciones elegidas en muchos de nuestros proyectos buscan maximizar los rindes de venta y alquiler de nuestros emprendimientos.*

*Debido a esto es que proyectos como Perú 1319, Cochabamba 652 y 9 de Julio Estudios han sido exitosos tanto en sus ventas como en las ganancias obtenidas por nuestros compradores e inversores.*

*Los invitamos a ser parte de estos emprendimientos y los nuevos que haremos en San Telmo próximamente.*

## Principales indicadores

↓	=	↓	↓	↓	↑
<b>14,07</b>	<b>14,31</b>	<b>1,50</b>	<b>0,67</b>	<b>49,07</b>	<b>432,94</b>
<b>DÓLAR</b> Oficial, tipo de cambio monetaria	<b>BLUE</b> Ventas en el mercado marginal	<b>MERVAL</b> Bolsa de Buenos Aires	<b>DOW JONES</b> Bolsa de Nueva York	<b>PETROLEO</b> WTI, en dólares por barril	<b>SOJA</b> Chicago, en dólares por tonelada

## Vuelve a caer el dólar

**Siete semanas de retroceso**  
El dólar mayorista retrocedió ayer a \$ 13,80, con lo que acumula siete semanas consecutivas de pérdidas, mientras a nivel minorista cedió 2 centavos, a \$ 14,07.

## Pedido de frigoríficos

**Reunión con Macri**  
Los frigoríficos exportadores pidieron al Presidente medidas para controlar la informalidad en el sector para poder facilitarlas inversiones.

## Mercado inmobiliario

Mejora el margen promedio en Capital

# La rentabilidad de los alquileres: San Telmo le gana a Puerto Madero

Los propietarios obtienen un mejor retorno en los barrios donde el precio de los inmuebles es más bajo.

Natalia Muscatelli  
nmuscatelli@clarin.com

La rentabilidad promedio que puede sacar el propietario de un departamento en la Capital Federal oscila entre 3,04 y 5,59%, según el barrio. Monserrat, Constitución, San Telmo y La Boca son las zonas más rentables, mientras que Puerto Madero y Belgrano están entre los barrios donde rinde menos el negocio de comprar para alquilar.

La rentabilidad, que surge de la relación entre el precio del alquiler y el de la propiedad, tiende a ser más alta en barrios donde los inmuebles son menos costosos. Básicamente porque la diferencia entre el valor de un alquiler para una propiedad de similares características en los distintos barrios no es tan grande como la brecha que existe en los precios de los departamentos.

“Los departamentos de dos ambientes en Monserrat son los que ofrecen el rendimiento más alto (5,59 %). Por el contrario, una unidad similar pero ubicada en Puerto Madero, el barrio que posee los precios más altos tanto de venta como de alquiler, ofrece el más bajo rendimiento, con sólo

## Rentabilidad • Departamento de 2 ambientes

## LOS 5 MÁS RENTABLES

Monserrat	5,59
Nueva Pompeya	5,54
La Boca	5,29
Chacarita	5,12
La Paternal	4,96

## LOS 5 MENOS RENTABLES

Puerto Madero	3,04
Saavedra	3,21
Villa Urquiza	3,69
Abasto	3,75
Núñez y Belgrano	3,90

• Cifras en % anual respecto al valor de la propiedad

el 3,04 % anual como promedio”, explica Germán Gómez Picasso, analista de Reporte Inmobiliario.

La renta anual más alta por monoambientes también la logran las unidades de Monserrat, con el 4,90 %, mientras que para los departamentos de tres ambientes el pico de rentabilidad anual se obtiene en Constitución, con el 5,22 % anual. “De todas maneras, la renta sigue siendo baja respecto de los niveles históricos, aunque tuvo una recuperación en el último año cuando pasó del 3,93% en promedio, en julio de 2015, al actual 4,25%”,

agrega José Rozados, también de Reporte Inmobiliario.

Para la consultora CDI, la renta promedio se ubicó en abril en 4,16%, según el dólar oficial. En tanto, según el sitio especializado Zona Prop, llegó al 4,8%. “En los últimos 7 meses, los alquileres subieron un 17%, y el dólar inmobiliario, un 9%. Este aumento de la renta del alquiler medida en dólares es mayor que el aumento de 4% registrado en el precio de venta de los departamentos, con lo cual hubo una recuperación de la rentabilidad del alquiler”, indicaron en

un informe.

Hacia el futuro, Gómez Picasso explica que la evolución de la renta por alquiler dependerá del dólar y de cuánto aumenten los alquileres. Por ejemplo, en los últimos 12 meses, la suba de los alquileres fue del 32% (por debajo de la inflación) y el precio de las propiedades en dólares no registró variaciones importantes. Por eso, la renta se mantiene baja. Imagino, al menos en los próximos dos años, que la rentabilidad va a mantenerse”, señala el analista.

En las inmobiliarias, aseguran que la renta se mantiene muy baja para los propietarios porque estos no pueden ajustar los alquileres según las subas de sus propios costos. Y apuntan que el negocio está centrado más en la revalorización de la propiedad, es decir, en la reventa.

Según Roberto Ledo, director de la Inmobiliaria Bullrich, la renta a veces es aún menor. “Actualmente, la rentabilidad de un departamento en Capital oscila entre un 2 y 3% anual en moneda constante. De todos modos, debería estar en un 6 %, tendría que alcanzar la misma rentabilidad que un bono. Hoy en día tenemos una gran perspectiva hacia adelante, estamos esperanzados”, sostiene.

El experto opina que “el futuro blanqueo de capitales impactará en una mayor demanda. El país está dando la confianza y seguridad que se necesita para invertir en propiedades”, dijo. ■

## Debey haber

## Economías regionales

## Coca triplicará la compra de jugo

Con la presencia Mauricio Macri, Coca-Cola anunció en Entre Ríos que triplicará la compra de jugo concentrado de naranja para el mercado doméstico hasta 2025. Actualmente, Coca-Cola compra 6.000 toneladas de ese producto por año y planea llegar a 18.000 toneladas en nueve años. Además, la firma compra jugos de limones, pomelos, manzanas, uvas, peras y duraznos.



Negociaciones. Para Caputo.

## Reunión con holdouts

## Caputo viajará a Nueva York

El secretario de Finanzas, Luis Caputo, viajará a Nueva York a fin de mes para encontrarse con algunos de los holdouts que quedaron fuera del acuerdo, indicó la agencia Bloomberg. El funcionario se verá con fondos que quieren cobrar bonos que tenían un período limitado para ser pagados en caso de default. El Gobierno discutirá la legalidad de un pago, pero mantendrá la oferta de febrero.

## Cuentas provinciales

## Chaco y Salta también salen a colocar deuda en el exterior

Tras las colocaciones de Neuquén, Córdoba, Buenos Aires y Capital, que fueron consiguiendo tasas decrecientes, más provincias se suman a la emisión de deuda en el exterior. Las siguientes, si se confirman las previsiones, serían Chaco y Salta.

El ministro de Hacienda y Finanzas Públicas del Chaco, Cristian Ocampo, confirmó que en julio “la provincia intentará colocar títulos públicos en busca

de US\$ 250 millones en el mercado de capitales”. En tanto, Salta comenzará con un road show ante inversores la semana que viene en Londres y Los Angeles. Nueva York y Boston, según indicó la agencia Reuters. Ya habría contratado al Deutsche Bank y al Citigroup.

En tanto, si bien el agente financiero del Chaco es el Nuevo Banco del Chaco, para la colocación también convocaron a entidades con experiencia en colocación de

## La cifra

# 23.000

**Millones de dólares.**  
Captó el Gobierno nacional, las provincias y las empresas en los últimos dos meses en los mercados internacionales. Las tasas están bajando.

títulos públicos. “Creemos que hay buenas posibilidades de colocación de estos títulos”, afirmó Ocampo sobre esta iniciativa en la que cuentan con el asesoramiento del ex presidente del Banco Central Juan Carlos Fábrega y de la ex ministra de Economía de la provincia de Buenos Aires Silvina Batakis.

Si se consideran los US\$ 16.500 millones que colocó el Gobierno nacional más las emisiones provinciales y de las empresas, el país ya obtuvo en el exterior bonos por US\$ 23.000 millones, como publicó ayer Clarín. En el podio se ubica la provincia de Buenos Aires, que captó US\$ 1.250 millones a principios de año y el miércoles colocó otros US\$ 1.000 millones.

Santa Fe, Entre Ríos y Chubut podrían ser las próximas. ■

## Para ahorristas

## Nueva licitación de Letras en dólares

El Gobierno licitará la semana que viene tres nuevas Letras de Tesoro (Letes) en dólares, a 90, 167 y 244 días, según informó el Ministerio de Hacienda. La licitación comenzará el miércoles y finalizará el jueves a las 15 y que las suscripciones de estos títulos se podrán realizar tanto en pesos como en dólares. La Lete a 90 días tendrá una tasa del 3,45 %, la de 167 días, 3,71% y la de 244 días, 3,96 por ciento. La amortización de estos títulos se realizará íntegramente a su vencimiento.