



Momento actual

Resguardar ahorros

Por **Adriana Anzillotti** | LA NACION

Twitter: @aanzillotti

Ver comentarios



Más notas para entender este tema

- Mercados paralelos que ofrecen refugio para las inversiones

Compro ladrillos, no me equivoco. Esta conclusión es unánime, pero se llega después de conocer diferentes opiniones.

Es que la historia vuelve a repetirse: momentos de crisis en los activos financieros y de incertidumbre en los mercados. "Mucha gente pierde dinero y otros no saben muy bien adónde invertir. ¿Cómo poner a resguardo mi capital?", reflexiona Mario Gómez, director de Le Bleu Negocios Inmobiliarios, que analiza inquietudes de la demanda. Y agrega: "Hay que distinguir la diferencia entre inversión y especulación. Benjamín Graham -autor del libro *El inversor inteligente*- explica que una inversión es una decisión de largo plazo, sobre la base de hechos concretos, mientras que la especulación es una

apuesta de corto plazo que apunta sólo a lograr una rentabilidad. Lo que a menudo diferencia una inversión de una especulación es el período en que las ganancias se producen y las posibilidades de predecir esas ganancias. Las decisiones vinculadas con el mercado inmobiliario se asocian a una visión de más largo plazo y de mayor aversión al riesgo. Muchos de los que adquieren inmuebles lo hacen con una visión de largo plazo, ya que se sienten más cómodos y seguros en bienes tangibles. En momentos de mayores dificultades la gente va a lo seguro (*Fly to quality*). De esta manera, los inversores priorizan la seguridad de su capital por encima de las promesas de rentabilidad; valoran la solidez del ladrillo, frente a formas sofisticadas de ganar dinero que importan mayor riesgo".

Jorge Toselli, presidente de JT, adhiere y suma otro análisis: "Como todo año electoral, la gente pensó mucho cada paso y hubo una retracción en las decisiones para no pagar de más. Ahora lo que cambia son las expectativas hacia fin de año, es el resultado de las primarias abiertas, ya que la consolidación de la candidatura de la Presidenta en primer término y la posibilidad de que se evite el ballottage evitan la especulación frente a cambios inesperados y propician el clima para la concreción de las operaciones pendientes". El broker considera que la crisis global en los mercados financieros y monetarios empuja hacia el resguardo de los ahorros, con la compra de oro (ayer llegó a una la cifra récord de 1870 dólares la onza) o ladrillo. "El oro surge como posibilidad de inversión ya que permite comprar cantidades limitadas y realizar un ahorro parcial, sin comprometer un gran capital. El ladrillo requiere mayor inversión, pero tiende a resguardar el capital a lo largo del tiempo, y otorga a su vez la posibilidad de una ganancia extra a partir de la renta que se puede obtener."

Según el empresario, "el oro es una buena opción, pero circunstancial, volátil y que merece atención, seguimiento de los mercados y saber cuándo salir. Es más coyuntural y menos estable. Es una inversión táctica y se realiza en un período corto para luego pasar a otra, o combinarla con otras opciones".

El presidente de la Cámara Inmobiliaria Argentina, Néstor Walenten opina. "Después de las elecciones en diferentes distritos del país, además de la Capital, y de las primarias abiertas a nivel nacional, surgen inevitables planteos para el sector. Incluso hasta si tiene sentido -salvo por la elección de los legisladores- la realización de los próximos comicios del 23 de octubre. ¿Qué puede pasar con el modelo del gobierno actual? ¿Se radicalizará, variará? Interrogantes que pesan en el ánimo del inversor. Lo cierto e irrefutable es que más allá de cualquier coyuntura la inversión en ladrillos resulta la más fuerte, sólida y segura, con la virtud de que ofrece una renta." Y añade: "Alguien puede decir, y con razón, que en algún momento el oro, las acciones o los bonos tuvieron rendimientos superlativos, pero en el largo plazo, y más aún para quien no está habituado a operar en esos mercados genera dudas y se prefieren los ladrillos, que además no están sujetos a los designios de las calificadoras internacionales de riesgo, los vaivenes de los mercados de capitales, las decisiones de los bancos centrales y

o la Reserva Federal". Al referirse al sector, también plantea la necesidad de "la vivienda propia, algo que debería ser prioridad política de todo gobierno. Y al respecto cabe, una vez más, solicitarles a las autoridades nacionales que arbitren los medios necesarios para que haya crédito hipotecario para compra de la primera vivienda, con tasas accesibles de interés y mejores condiciones de los plazos de amortización".

¿La política influye o no en el comportamiento del sector? José Azpiroz Costa, director de Bullrich, opina que "salvo alguna contingencia excepcional no influye en el mercado. Eso sí, los inmuebles siguen de manera tenue en alza, y la razón es que durante el año la inflación se proyecta de forma automática en los precios. Además, la inestabilidad financiera en los Estados Unidos y gran parte de Europa causa zozobra en las monedas, que parece una ola gigante que termina por llevar a los habitantes de las arenas hacia zonas más altas". ¿Dónde pueden estar más seguras las inversiones? Azpiroz Costa agrega: "En tierra o ladrillos". En el mundo surge una recuperación en las zonas donde habían tocado cierto piso. Es cierto que la nula aparición del crédito condiciona el acceso a la compra de mucha gente. Las operaciones de parte de la oferta están un poco menos flexibles y entonces surgen las preguntas de siempre: Si vendo, ¿qué hago? ¿No conviene esperar? Los terrenos en venta son un bien en extinción, porque ya se han vendido. Los que quedan y demandan grandes inversiones de dinero no están en las zonas ABC1. De todos modos, la construcción de edificios en la ciudad, respecto del mismo período de 2010, crecieron casi el 38%. Cuando la gente, pese a todo, se queja del alto costo en dólares, debe saber que el dólar de 2011 está sensiblemente devaluado respecto de la misma moneda de 2010. Una cosa que aquietta al mercado es que los jugadores que entran -inversores o usuarios- una vez que compraron, hasta que generan el líquido suficiente (efectivo) para volver a entrar, tienen una pausa obligada. Deben hacerlo con su propio esfuerzo. Para ello deben generar una inversión mínima de 90.000 dólares para la compra de un buen dos ambientes o de 20.000

25.000 dólares para una cochera. De allí, para arriba. El oro ha sido moneda patrón durante mucho tiempo. En otra época, la libra, el euro, el dólar, el franco suizo, el yen y otras monedas eran un refugio. Hoy esas monedas no le aportan al inversor la tranquilidad suficiente. Su licuación lleva a muchos inversores a protegerse en oro, que tiene una ventaja: cobija tanto al gran inversor como al pequeño".

Según Miguel Camps, presidente de la desarrolladora Argencons (es también titular de la Asociación de Empresarios de la Vivienda): "la percepción de crisis generalizada en el Primer Mundo acompañada de una depresión inmobiliaria de dudosa recuperación llevan a mirar con desconfianza las inversiones financieras e inmobiliarias en el exterior". En relación con las inversiones inmobiliarias locales, considera que "la construcción de edificios nuevos inquieta a los desarrolladores por el acortamiento de los márgenes, pero al mismo tiempo se mantiene firme la demanda de unidades a construir cuando se descubren buenas oportunidades. Y éstas se presentan de la mano de desarrolladores de prestigio, cuando ofrecen nuevas propuestas interesantes, en condiciones transparentes y en ubicaciones con futuro. Nosotros pronosticamos una creciente demanda para nuestras propuestas al costo, en las que se detectan terrenos de bajo costo, pero aptos para abastecer segmentos selectos del mercado".

VALORES

Un buen depto en 2001 (antes de la crisis) valía 1500 dólares el m² y de alta gama no bajaba de 1200 /

1400 dólares. Hoy en una zona de buen nivel los valores están entre 2800/3200 dólares elm² ■