

Bienes Raíces * Juan Carlos Franceschini

Director de Cdi Consultora

Director del Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias

Revista Prensa Económica, página 94, Nro 299.

La Inversión Bursátil vs. la Inversión Inmobiliaria

Mientras la tierra gira sobre su eje y pasa de la noche a la mañana, puede afirmarse que los inversores y propietarios inmobiliarios pueden dormir tranquilos, porque al otro día, luego de despertar nada extraño habrá ocurrido con su inversión: seguramente el valor de su activo se mantendrá invariable, como el día anterior.

Las grandes modificaciones en materia de precios de los inmuebles solo se podrán apreciar en un lapso prolongado.

En cambio, no podría afirmarse lo mismo con quienes realizan una inversión especulativa, principalmente en la bolsa; mientras la tierra gira sobre su eje, en el lado opuesto del mundo los mercados bursátiles pueden tener comportamientos disímiles, tanto por lo que ocurra en esa mercado como a causa de la información proveniente de cualquier otra latitud del mundo que opere en la misma banda horaria.

Entre 2006 y 2008 el mercado inmobiliario local tuvo su época de gloria, batiéndose records de 30 años.

Al volver el día, el inversor especulativo podría cosechar una ganancia extraordinaria, por el buen desempeño ocurrido en los mercados de la otra mitad del mundo, o bien, soportar la desazón más grande, luego de la mala performance bursátil, hasta la máxima sensación de haber perdido casi todo; ergo quienes hayan pasado por estas circunstancias se vieron afectados por lo que se denomina en finanzas como el “Riesgo Sistemático”; porque claro, no existe manera alguna de proteger estas inversiones de tal riesgo.

Aún así, cuando el inversor de bolsa haya recibido recomendaciones de diversificación, buscará protegerse de la variabilidad de los rendimientos de los valores no relacionados con movimientos del mercado, en lo que se denomina como el “Riesgo No Sistemático”. Sin embargo, en algunas oportunidades el “Riesgo Sistemático” puede alcanzar una entidad tal que eche por tierra la mejor estrategia de diversificación implementada.

Mercados en Crisis

Circunstancia esta que se acrecienta en los escenarios de crisis financiera internacional, como la ocurrida en Estados Unidos a partir de Octubre de 2008 y la que existe actualmente en Europa, por las dudas que ha generado el crecimiento exponencial de la deuda de Griega, y más recientemente la de España.

Más aún, frente a los antecedentes autóctonos, de lo que significó la crisis financiera de 2001, en donde el simple inversor bancario no especulativo, tuvo que sufrir la mayor expropiación de activos que se tenga memoria.

Desde el final de la Convertibilidad, el precio de los departamentos usados creció en 48,89% en dólares.

Es por ello, que desde esa época a esta parte en términos locales los activos inmobiliarios no dejaron de crecer, puesto que para el inversor medio significó la desaparición concreta de la terrible sensación que significa “el haber perdido todo”.

Por lo menos, comenzó a darse cuenta que al otro día, luego de que la tierra girara sobre su eje, podía levantarse con la tranquilidad que al inmueble lo puede mirar; habiendo eliminado de su pensamiento la idea de quedarse con papeles que ya no tienen el mismo valor con relación al sacrificio y el esfuerzo económico que significó su compra.

No es casual entonces que entre el año 2006 y 2008 el mercado inmobiliario de Argentina haya alcanzado su época de gloria, batiéndose todos los record de los últimos treinta años.

Observando el comportamiento de los precios promedio de departamentos usados, desde el último tramo de la Convertibilidad, estos han alcanzado hasta Abril pasado un crecimiento medido en Dólares del orden de 48,89%.

Es decir, quien se quedó en la posición de inmuebles, aún transcurrido el período excepcional de crisis de 2001, alcanzó al día de hoy la mencionada apreciación de valor. En tanto, en un tramo de tiempo más acotado, desde el año 2006 el precio de los departamentos usados alcanzaron hasta el año 2009 pasado un aumento promedio del orden de 11,44% anual.

La Interdependencia

Otro de los factores relevantes que caracterizan a la inversión bursátil es la interdependencia de los mercados internacionales, los que funcionan como vasos comunicantes, en donde diariamente unos son afectados por otros, tanto por las buenas y como por malas noticias, y cuyo efecto es más pronunciado cuanto más reducido es el volumen del mercado afectado. Ergo, hay determinadas bolsas del mundo que por el volumen de su mercado a veces pueden sortear mejor el “Riesgo Sistemático” antes señalado.

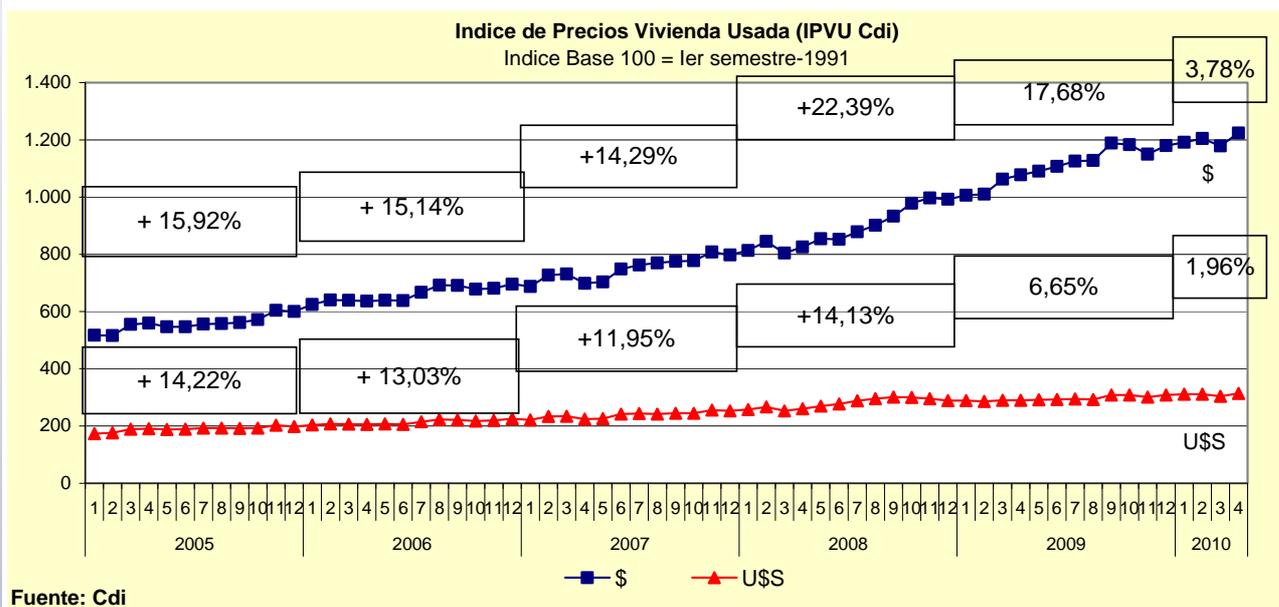
En cambio, normalmente el mercado inmobiliario no es dependiente de acontecimientos foráneos. Sin ir más lejos, la burbuja inmobiliaria focalizada en algunas zonas de Estados Unidos, ocasionó descensos de precios promedio de hasta el 50%, como es el caso de Miami; sin embargo dicha circunstancia no influyó en el comportamiento de precios de nuestro mercado, más bien ocurrió lo contrario, en donde aún con crisis financiera internacional, los precios de departamentos usados relevados por Cdi durante el año 2009 tuvieron un incremento en dólares del orden de 6,65%, respecto del año anterior.

Puede afirmarse entonces, que los vaivenes originados en el contagio inmediato de un mercado al otro, no ocurren en el inmobiliario, cuyos precios están más influidos por factores locales macro y otros micro, como la ubicación, quedando al margen del acontecer inmobiliario de otras latitudes.

Evolución de cotización de acciones vs. inmuebles en U\$S													
Periodo	Cotiz. Dólar	Acciones Representativas										Inmuebles	
		Alpargatas		Molinos		IRSA		Siderar		Bco. Galicia		Precio	Var. %
		Cotiz.	Var. %	Cotiz.	Var. %	Cotiz.	Var. %	Cotiz.	Var. %	Cotiz.	Var. %		
Jun-04	2,97	0,45		1,10		0,75		3,87		0,51		46.557	
Jun-05	2,90	1,09	142,54	1,56	41,77	1,21	61,71	7,10	83,48	0,82	59,48	56.562	21,49
Jun-06	3,10	1,63	49,54	1,18	-24,73	1,19	-1,11	6,98	-1,66	0,62	-24,59	61.718	9,12
Jun-07	3,10	1,74	6,17	2,16	83,71	2,03	70,14	7,68	10,12	1,05	69,57	72.397	17,30
Jun-08	3,08	1,39	-19,77	3,33	53,97	1,26	-37,91	9,92	29,10	0,53	-49,36	82.897	14,50
Jun-09	3,78	0,65	-53,38	2,66	-20,20	0,63	-50,40	3,35	-66,27	0,39	-25,95	87.672	5,76
Promedio Anual (%)			25,02		26,90		8,48		10,95		5,83		13,63
Var. punta a punta (%)		44,03		140,85		-16,22		-13,48		-23,53		88,31	

Elaboración Cdi: en base a datos de Puentenet.com.ar y Cdi

En el cuadro incluido en estas páginas, se comprueba en la práctica lo antes señalado, pudiéndose apreciar la volatilidad de una canasta de acciones, vs. la evolución constante del valor de los inmuebles, en el período de los últimos seis años.



Liquidez y Volatilidad

Por supuesto, no hay que desconocer la ventaja que tiene la inversión bursátil en cuanto a su liquidez inmediata, mientras para el caso del inmueble es necesario transitar por una previa exposición de mercado.

Pero a su vez, la alta liquidez de la inversión bursátil, es decir la posibilidad de entrar y salir más o menos rápido, contribuye a la amplia fluctuación de precios que caracteriza a esos mercados y en consecuencia ahonda el proceso de especulación que lo caracteriza. Los inmuebles para hacerse líquidos, deben sopesar el grado de empuje de la demanda, pero además tienen un mayor costo de entrada y salida del negocio, aspectos que contribuyen en el tiempo a la alta estabilidad que predomina en este mercado, respecto del bursátil.

En consecuencia, quien se mantenga en una posición de inversión inmobiliaria, aún cuando el mundo gire y gire, seguramente al otro día el activo permanecerá invariable, y el inversor no sólo lo podrá contabilizar, sino también mirar, palpar y disfrutar!.