

El valor de las propiedades y la variación del dólar.

Hay dos cosas que me suelen generar desconfianza:

1. Los metros cuadrados vendibles que me dicen se pueden construir cuando me ofrecen un lote para construir en él.
2. Las predicciones sobre el futuro del mercado inmobiliario.

En ambos casos por los conflictos de intereses que ambas situaciones provocan. Hecha esta aclaración, voy a tratar de contar los fundamentos de cómo juegan las propiedades y su valor en dólares.

Empecemos por lo básico:

A igualdad de otros factores (que luego veremos), la propiedad en dólares varía inversamente al movimiento del mismo.

Es decir, si el dólar se percibe como alto en relación a la capacidad adquisitiva de la gente, las propiedades en dólares suelen estar bajas.

Si, por el contrario, el dólar se percibe como bajo, las propiedades están altas en dicha moneda.

El caso más emblemático, fue el brusco cambio del dólar entre el año 1978 (plata dulce de Martínez de Hoz) y 1982 (guerra de Malvinas), donde el dólar subió brusca e intensamente y los precios de las propiedades descendieron entre 5 y 10 veces en dicha moneda.

Contrariamente, en los periodos con dólar estable y cierta inflación (década del 90 y primeros años del kirchnerismo) las propiedades subieron de valor en dólares de manera constante en la medida que dicha moneda perdió terreno con la inflación local.

El segundo factor a considerar es el valor de las tasas de interés en moneda extranjera, donde acá también la relación es inversa, lo que significa que a mayor tasa corresponde un menor valor del bien considerado y viceversa.

Por el otro lado, hay un fenómeno de apreciación de la propiedad independientemente de lo anteriormente dicho. Más allá de cortos sobresaltos, la propiedad tiene una suba constante de entre el 5 y el 10% anual debido a la apreciación de los bienes respecto de las monedas en periodos largos.

Aparte de los factores ya nombrados, tenemos que tener en cuenta algunos factores más a saber: precio de las propiedades en países vecinos, disponibilidad de crédito hipotecario, crecimiento demográfico, etc.

Y también los específicos del bien a considerar: ubicación en un determinado lugar de la ciudad, tipo de producto, antigüedad, etc.

Todos estos elementos, que parecen teóricos y difíciles toman vida cuando nos preguntamos: ¿van a subir o bajar las propiedades en dólares? o, todavía más contundentemente: ¿conviene invertir en propiedades en este momento?

Intentemos dar alguna respuestas: Venimos de una suba del dólar de cerca de un 40% en este año (6 meses) con una inflación menor al 15%.

Sin embargo nada o poco bajo. ¿Por qué? quizá porque los dueños de las propiedades están cómodos esperando el valor que piden, o porque los alquileres siguen aumentando a buen ritmo, o porque las inversiones alternativas se perciben como riesgosas, o porque la tasa internacional sigue muy baja, porque sigue habiendo crédito hipotecario en moneda local o, posiblemente, por la suma de todos los factores anteriores.

¿Y qué va a pasar entonces?

Y aquí entramos en el terreno de las hipótesis. Como no entiendo de fútbol y jamás hubiera pensado que Francia y Croacia jugarán la final del mundial, me aventuro a pronosticar algo respecto de esto.

Creo que dependemos del juego entre dólar e inflación en los próximos meses.

Si el dólar le sigue ganando a la inflación en algún momento los precios empezaran a

descender en dólares. De no ser así, y de estabilizarse las variables económicas, por el contrario creo que veremos el fenómeno inverso, dado que la necesidad de espacio continúa en nuestra ciudad y hay mucho por construir. Tampoco es lo mismo bien o mal ubicado, chico o grande, residencial o comercial, pero eso ya es otra cosa...

Igualmente nunca el futuro sigue al pasado y, afortunadamente, a realidad todavía sigue despertando nuestra capacidad de asombro. Nosotros, mientras tanto, seguimos apostando a nuevos emprendimientos y a buenos negocios, entendiendo que la inversión en inmuebles es al mismo tiempo rentable y productiva.

Encontremos el modo inteligente de caminar hacia adelante.

Solo cosas buenas para todos.