

MERCADO INMOBILIARIO - REPORTE 2015

Evolución de valores de las propiedades, dólar, inflación y salarios desde el 2001

En algo más de 14 años el valor en pesos de un departamento en Almagro se multiplico por 30. El dólar creció de 1 a 14 si se toma su cotización blue. El salario redujo a la mitad su poder de compra inmobiliaria.

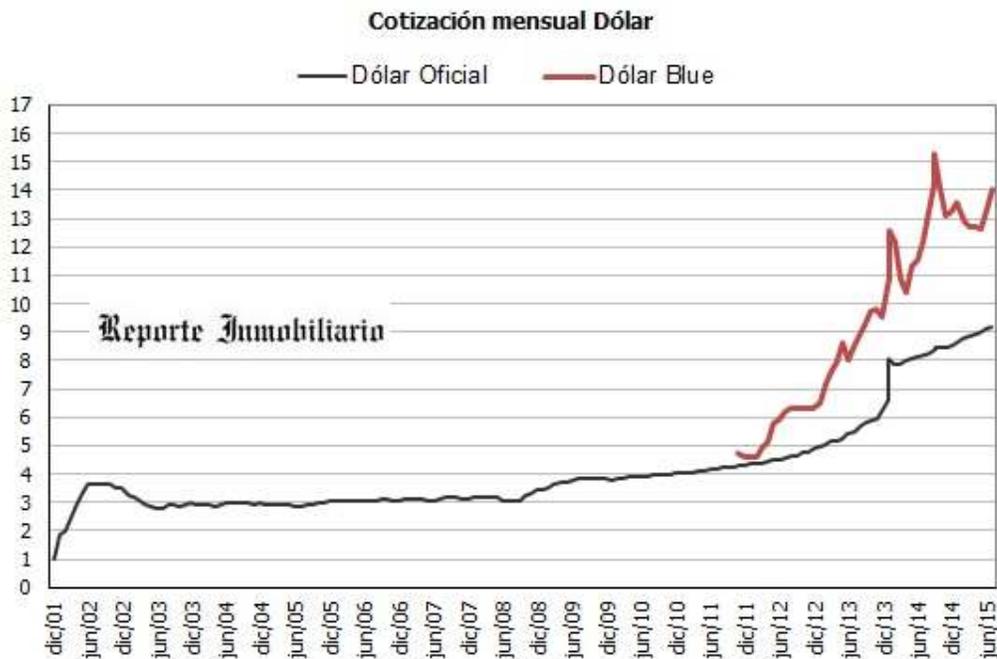


En varias oportunidades ya hemos realizado la comparación entre la evolución de los precios de distintas variables para poder observar gráfica y claramente cómo se han comportado en términos comparativos unas con otras.

Desde diciembre del año 2001, cuando un peso era convertible en un dólar hasta este julio del 2015 donde el libre acceso al mercado oficial de cambios se encuentra restringido y cuyo valor se halla desdoblado según el tipo de mercado de referencia que se tome (oficial, dólar ahorro, turístico o blue); **la inversión en real estate** logró rendimientos positivos si se la mide en pesos frente a otras variables.

Con el objetivo de analizar cómo se dio esta evolución resulta ilustrativo recurrir a **series de precios de valores a estrenar** que resulten representativas en términos generales para un mercado como el de la ciudad de Buenos Aires, comparándolas con algunas otras como la evolución del tipo de cambio, el índice de precios al consumir (IPC), la evolución de los salarios, la cotización del Merval y el costo de construcción.

En economía a los fines de efectuar estas comparaciones suele tomarse como base 100 al mes de inicio y a partir de allí medir cómo evolucionan hacia el alza o a la baja los valores del producto, servicio o factor sobre el que se quiera medir periódicamente su evolución con relación a ese mes inicial. Pero a los fines de hacer aún más gráfica la lectura, hemos adoptado como base 1 en lugar de 100 a Diciembre de 2001, cuando la cotización del dólar de 1 a 1.



Así, se puede reconocer rápidamente que el valor de la divisa estadounidense creció desde el último mes del año 2001 algo más de 9 veces si se toma su cotización oficial, y que pasó de 1 a 14 si se sigue como referencia la evolución del mercado paralelo.

Ahora bien, en el mismo período el índice de precios al consumidor medido por IPC INDEC hasta el año 2007 y luego corregido por el IPC /San Luis, pasó de 1 a casi 13 hasta mayo del 2015, mientras que los salarios de acuerdo al índice de evolución salarial del INDEC crecieron algo más de 15 veces en el mismo periodo.

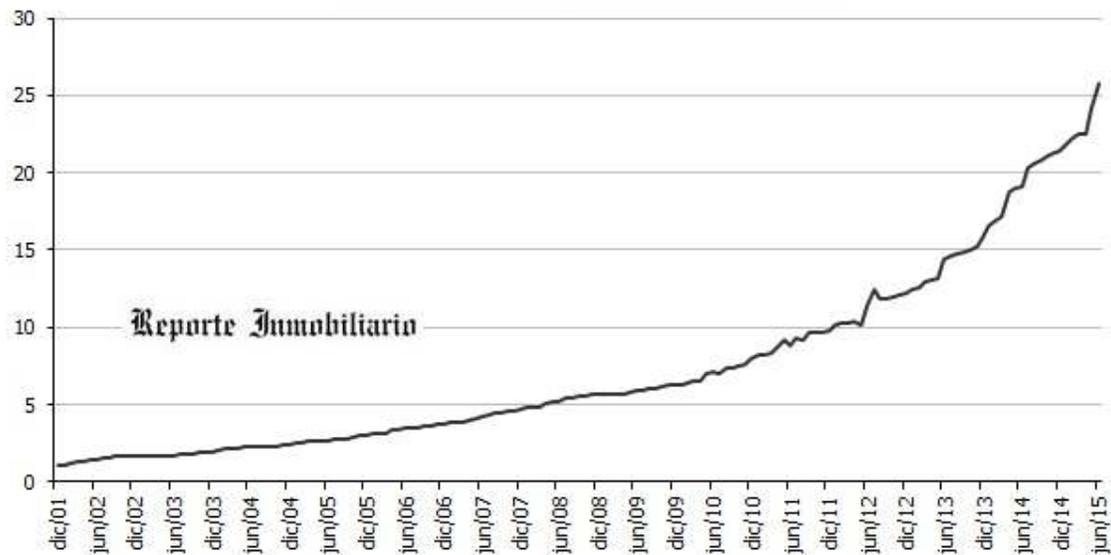


Así, mientras que la cotización del dólar blue siguió la línea de la inflación, los salarios le sacaron alguna ventaja a ambos en el mismo lapso de comparación.

Pero, concretamente que pasó con los **precios de los inmuebles** y los **costos de construcción**?

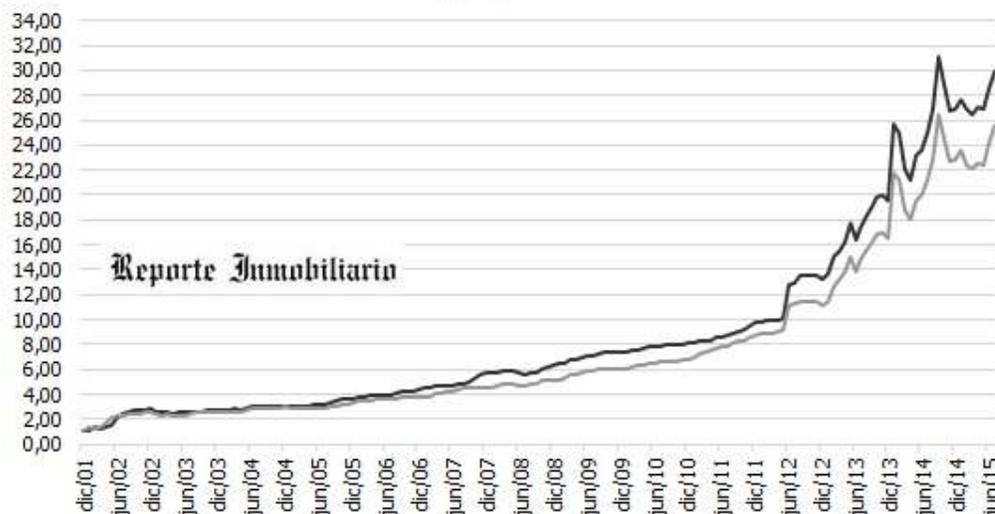
El costo de construcción, según la evolución del índice que elabora en forma mensual la Cámara Argentina de la Construcción (CAC), se multiplicó por algo más de 25, es decir que por cada peso invertido en diciembre del 2001 en construir o hay que invertir algo más que 25 para lograr la misma obra. Quien se mantuvo en dólares perdió en la comparación con la evolución del costo de construcción en pesos con relación al último mes del año 2001. Los salarios, por otro lado, evolucionaron casi 10 puntos por debajo de los costos de edificación.

Evolución del Costo de la Construcción - CAC

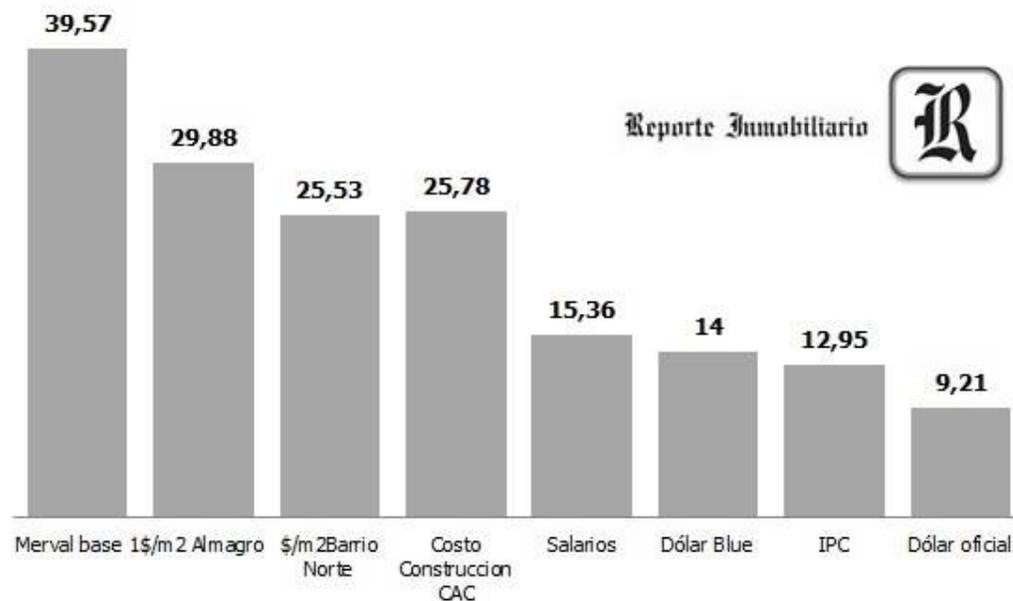


Mientras tanto, los **valores promedio de los departamentos** localizados en los barrios de Almagro y Barrio Norte aumentaron casi en 30 y más de 25 veces respectivamente en 14 años. Así por caso, al multiplicar por 30 los 40.000 pesos que se solicitaba por una unidad de dos ambientes en Almagro en 2001 se arriba a los 1,2 millones de pesos que cotiza aproximadamente hoy una unidad de esa composición ambiental en ciertas localizaciones del mismo barrio.

**Evolución valores a estrenar - En pesos - Dic. 2001=1
Almagro y Recoleta**



Obviamente más allá de los periodos particulares que se tomen y que en base a ello podrán sacarse distintas conclusiones, en el análisis del largo plazo durante la última década queda en evidencia que el capital invertido en inmuebles se defendió de la inflación superándola holgadamente y se incrementó tanto en dólares nominales como en reales.



Así, en la comparación punta a punta de estos casi 14 años que nos separan del fin de la convertibilidad, en pesos los valores de los departamentos crecieron por encima del dólar, de la inflación y los salarios, siendo superados por el índice Merval que es otra de las variables tomadas para su comparación, que sí bien aventajó a la opción ladrillera entre el mes de origen de la serie y la actualidad evidencia una mayor volatilidad a lo largo del período frente a una tendencia mucho más constante de la opción inmobiliaria.

Del análisis comparado del precio de las distintas variables involucradas en el siguiente análisis surge que el valor inmobiliario creció mucho más que la inflación y que el dólar e incluso por encima de sus costos de construcción, según el caso, lo cual puede resultar una buena noticia para un inversor por la garantía del resguardo de valor que habría obtenido por su tenencia de propiedades, pero que resulta negativa si se la considera en comparación con el crecimiento de los salarios ya que se amplió la brecha entre ingresos y valores de las propiedades en pesos