

La rentabilidad de los inmuebles mantiene un piso de 10% anual en dólares

Para el economista Raúl Hermida, quienes invirtieron en bonos, oro, divisas, acciones y fideicomisos agrícolas, perdieron parte de su capital. Los inmuebles se fortalecen como alternativa.

Córdoba, 17 de diciembre de 2008. La rentabilidad de las inversiones en inmuebles se ubicó en un promedio de 10% anual en dólares, desde mediados de 2006, cuando estos activos alcanzaron los mismos valores de la convertibilidad, tras la caída que experimentaron con la devaluación del peso, de enero de 2002.

Así, se desprende de la conferencia sobre Alternativas de Inversión desde los U\$S 10.000 que dictó hoy en Córdoba el Lic. Raúl Hermida, director del Centro de Investigaciones Inmobiliarias de Córdoba (CEDIN) y del Instituto de Investigaciones Económicas de la Bolsa de Comercio de Córdoba y fue auspiciada por el grupo inmobiliario EdiliciaSuez.

Para Hermida, si se tienen en cuenta sólo las inversiones realizadas “en pozo”, el retorno e la inversión trepa al 14% anual en dólares para departamentos en Nueva Córdoba, la zona de mayor valorización de este tipo de inmuebles. En el caso de los departamentos a estrenar, la rentabilidad se acerca a los valores promedio de 10% anual, ya que el alquiler aporta un 6%, mientras que la valorización suma otro 4% en un año.

Hermida descartó que exista una burbuja inmobiliaria y aseguró que los valores de las propiedades están muy por debajo de los precios internacionales.

El especialista comparó diferentes alternativas de inversión desde los U\$S 10.000, tales como plazos fijos, divisas, títulos, acciones o la compra de bienes durables como automóviles y aquellas realizadas en “ladrillos”. En ese sentido, remarcó la seguridad y rentabilidad de los inmuebles, ya que supera a la aportada por otros activos.

En la oportunidad y ante un auditorio de 350 personas, los directivos de EdiliciaSuez presentaron su Pool Inmobiliario, que contiene un mix de alternativas de inversión, garantizadas por un Fideicomiso Inmobiliario, para inversores desde U\$S 10.000, que quieren ingresar al negocio del Real State, pero que no reúnen los montos necesarios o desean atomizar el riesgo. Este tipo de inversión, garantiza una rentabilidad anual en dólares no menor al 10%. Además de Hermida, participaron del evento el titular de EdiliciaSuez, Roberto Suez; el asesor de estrategia de la empresa, Eduardo Dalmasso y el escribano Eduardo Colomer.

Inversores post crisis

Luego de realizar un repaso de las causas y consecuencias de la crisis financiera global y su impacto sobre la economía nacional y los activos en poder de los inversores, Hermida

remarcó el crecimiento del sector de la construcción, frente a otros sectores de la economía. Hasta este momento, “el sector de la construcción fue uno de los motores de la recuperación iniciada después de la salida de la convertibilidad. Entre los años 2002 y 2007, el PBI del sector creció, en promedio, 22% por año”, remarcó.

Para el caso de las opciones de inversor para pequeños ahorristas, repasó que la tasa obtenida por depósitos a plazo fijo en moneda estadounidense desde 2003 y hasta mediados de 2006 no superó el 1,5%, luego crecieron levemente hasta hoy, cuando la tasa es menor a 2,5%. “En el caso de las colocaciones en pesos, el rendimiento obtenido fue menor al 8% hasta finales de 2007, momento en que comenzó a subir hasta situarse cerca del 20%. Sin embargo, en relación con la inflación, desde 2004 el rendimiento real fue negativo”, dijo.

Asimismo, subrayó que si bien las actuales tasas de interés pueden parecer atractivas por su magnitud, “éstas responden a la necesidad de los bancos de retener depósitos en un momento de gran incertidumbre, lo cual sugiere que estas colocaciones contienen un importante riesgo implícito”.

Seguidamente, el Lic. Hermida realizó un repaso de las diferentes opciones de inversión en activos a partir de los U\$S 10.000 y sus respectivos comportamientos en los últimos meses:

Cajas de seguridad. Destinado a inversores que buscan seguridad pero no rentabilidad, ya que tiene costos que inciden entre el 1,04% y 2,84%.

Compra de un auto. En dos años, depende el modelo, estos activos perdieron entre 18,2% y 23,1% de su valor, además de los costos de mantenimiento que originan, con lo cual, no es la mejor opción para quien busca rentabilidad.

Divisas. Si un inversor mantuviera sus tenencias de dólares por 2 o 3 años, su rentabilidad **en pesos** sería de entre 3% y 5%, es decir, baja en relación a otras alternativas vigentes en el mercado.

Bonos. En este caso, la referencia de menor riesgo en el mundo son los del Tesoro de los Estados Unidos. Sin embargo, el bajo riesgo está acompañado de un bajo rendimiento. Desde el año 2002 hasta la actualidad el rendimiento de los bonos a 5 y 10 años ha estado por debajo del 5%. En la actualidad, los primeros proveen de una rentabilidad de 2,2% y los segundos, de mayor plazo, una de 3,5%. Sin embargo, su operatoria implica costos que se tornan inconvenientes para inversiones de hasta US\$10.000.

Boden. En Argentina, los títulos públicos BODEN 2012 son unos de los que más se negocian. No obstante, la volatilidad en los mercados internacionales generó desconfianza sobre la capacidad de pago del Estado argentino y desplomó sus valores. En los últimos 12 meses, dichos activos perdieron 40% de su valor.

Acciones. Usualmente recomendadas sólo para inversores maduros. Sus valores son inherentemente más volátiles que los de los inmuebles, incluso en períodos de auge

económico. Aunque se espera que eventualmente los precios se recuperen, en los últimos meses el índice Merval se retrajo cerca de 50%, reduciendo temporalmente el valor del capital.

Oro o algún otro metal precioso. Como un gran número de commodities, el oro, por ejemplo, experimentó una fuerte apreciación desde 2002 y hasta principios del año 2008 debido a movimientos especulativos. Así, y tras el estallido de la burbuja inmobiliaria en Estados Unidos, en lo que va del año este metal perdió casi el 10% de su valor (entre enero y noviembre) o el 25% si se lo compara con el máximo nivel alcanzado en marzo del 2008 (US\$1.023 la onza).

Fideicomisos Agrícolas. Emergieron como una alternativa de alta rentabilidad. Sin embargo, su éxito estuvo asociado al buen contexto de precios internacionales de los diferentes cultivos. En la actualidad, los precios de los principales granos que exporta Argentina se redujeron a la mitad respecto a los récords observados entre marzo y junio.

Una opción a medida

A su turno, Eduardo Dalmaso, asesor de EdiliciaSuez remarcó que la ventaja principal de **Pool Inmobiliario Edilicia Suez** es la compra “mayorista” a valores “en pozo” de las unidades, accediendo así a descuentos de hasta 25% en dólares. En la primera serie se conformará un fondo de U\$S 500 mil, fraccionado en 50 cuotas partes de U\$S 10 mil cada una.

Este fondo será utilizado para la compra de unidades en los proyectos de su cadena Mégaron Condo Hotels y Casiopea Constelación Urbana, todos inmuebles en construcción y desarrollados por EdiliciaSuez.

La rentabilidad de los inversores se materializará con la reventa de los inmuebles, que podrá realizarse al momento de la posesión o cuando las condiciones de mercado lo aconsejen. Según los cálculos de EdiliciaSuez, la rentabilidad se ubicará, como mínimo, en el orden del 10% anual. Esto se basa fundamentalmente en el descuento inicial obtenido, sumado a la valorización del inmueble por el avance de obra.

Finalmente, el escribano Colomer, destacó la seguridad de la operatoria a través de un Fideicomiso y respaldados a través de escritura pública del mismo y de boletos de compraventa para cada uno de los beneficiarios.