



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

08 de Diciembre – 2017

Informe N° 45

Continuando con este exclusivo servicio, te presentamos (3) tres noticias relacionados con el sector inmobiliario que buscan despertar tu interés en solo (3) tres minutos, lo lograremos?

MINUTO UNO: ¿QUÉ PROVOCAN EN EL MERCADO INMOBILIARIO QUIENES DECIDEN NO PROCREAR?

El armario que Sara Moran tiene en su casa colonial, construida en 1920, sirvió de guardería para el antiguo dueño de la casa. Pero Moran y su esposo no necesitan ese espacio para tal finalidad. No tienen planes de aumentar su familia y están bien con su casa de dos dormitorios y con un pequeño en Stratford (Connecticut).

"No me preocupa tener un gran patio ni más espacio porque no vamos a tener hijos. Nunca los vamos a tener, así no vamos a tener la sensación de que nos estamos haciendo mayores", explica ella.

La tasa de fecundidad en Estados Unidos ha caído a sus niveles más bajos según datos extraídos por los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades (CDC), que empezó a registrar las cifras desde 1909. La tasa general de fertilidad es el número total de nacimientos por cada 1,000 mujeres de 15 a 44 años. La tasa del año pasado fue de 62 nacimientos por cada 1,000 mujeres... [ACCEDER](#)

MINUTO DOS: CÓMO VARÍAN LOS PRECIOS DEL MERCADO INMOBILIARIO

Actualmente, el precio de un departamento de 50 m² cuesta en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires 2750 dólares por metro cuadrado.

Desde 1977 hasta ahora, el sistema de real estate ha sufrido muchas fluctuaciones en lo que a precios se refiere. Para ello vamos a definir cómo medir dichas fluctuaciones y su realidad actual.

En primer lugar tenemos que considerar el precio por m² y éste está en pesos nominales. Para que sea comparable en el tiempo lo ajustaremos por el tipo de cambio y luego a estos resultados los traduciremos a un precio constante en dólares de 2015. Esta es una operación bastante común, aunque no todos los lectores pueden estar familiarizados con ella.

En definitiva, vamos a comparar los precios de un departamento de 50 m² en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires para poder llegar a algunas conclusiones y esto lo haremos en la moneda indicada, dólares constantes de 2015.

En 1977, el precio era de 1100 dólares de 2015 por m² y a partir de ahora sólo nos referiremos a estos dólares comparables. En la época militar, el precio del departamento llegó al extremo de algo más de 2750 dls/m² como fue el del año 1980 un valor excepcional, aunque no pudo

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



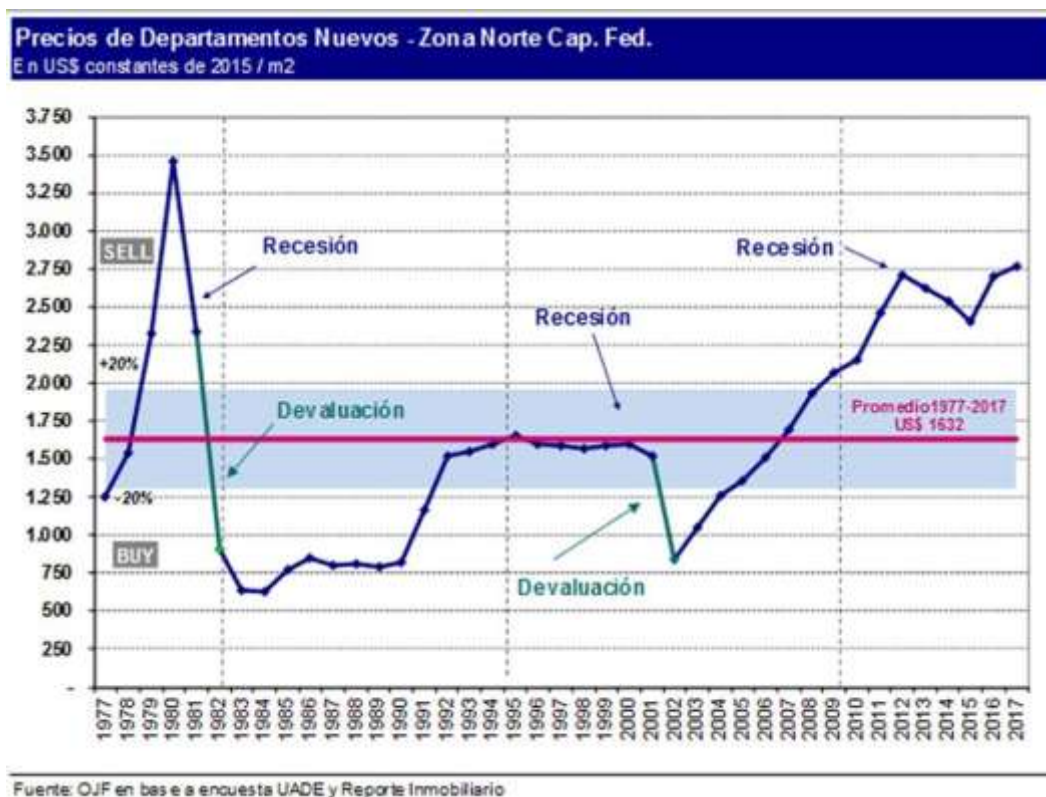
MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

mantenerse. Los valores de 1980 se vieron rebalsados por la realidad y dicho precio había caído a 600 dls/m² poco después.

Estos precios se mantuvieron con algunas fluctuaciones, pero siempre alrededor de 750 dls/m² en esos años, hasta el año 1990, donde fueron creciendo hasta alrededor de 1500 dls/m² lo que fue un buen negocio para aquellos que se habían animado a comprar a precios bajos.....[Leer más](#)



MINUTO TRES: EL BOOM DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CREÓ UNA BURBUJA INMOBILIARIA?

El boom de los créditos hipotecarios atados a la inflación reactivó el mercado inmobiliario surgiendo la inevitable pregunta: hay una burbuja inmobiliaria?

Recordemos que el valor de un bien se encuentra regulado por una ley económica llamada de "OFERTA Y DEMANDA", que dice:

La demanda de un producto depende negativamente de su precio. Mientras que con la oferta ocurre lo contrario. Un "modelo" de análisis (relaciones entre variables mediante funciones)

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

puede establecerse de la siguiente manera:

Modelo DEMANDA y OFERTA de la Economía y de un producto normal

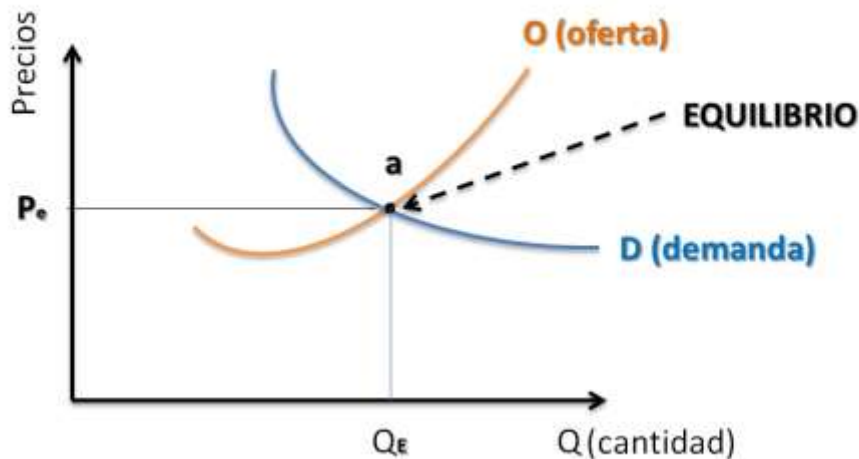


Figura 1 - Fuente: Elaboración propia

Para un determinado producto la curva de demanda tiene un comportamiento “asintótico”, es decir a medida que disminuye su precio la cantidad del bien es más requerida y en el supuesto que los agentes económicos perciban que esta extremadamente barato su cantidad demandada será cada vez mayor.

Por el contrario la oferta depende positivamente de su precio, a medida que el precio del bien sube, su cantidad ofertada aumenta, pues los agentes económicos perciben que pueden obtener un rédito mayor.

El modelo se completa con una identidad que intenta explicar la condición de equilibrio entre oferta y demanda. En el equilibrio se garantiza la ausencia de “excesos” de oferta y “excesos” de demanda en un mercado de bienes y/o servicios en su conjunto en la economía de un país, pues lo mismo ocurre con un determinado bien en este caso un producto inmobiliario, casa, departamento, etc.

El gobierno interviene en este modelo modificando o incidiendo sobre una **variable “exógena”** (que no es explicada por el modelo) *instrumentada* pues incide sobre el precio del bien (Ejemplo: a través de tasas subsidiadas facilita el acceso al crédito de un amplio porcentual poblacional o inyectando fuerte liquidez a los bancos para facilitar el acceso a distintas líneas crediticias)

También existen **variables “exógenas” NO instrumentadas** que también inciden sobre el precio del bien, por ejemplo que sucedería ante el incremento de la tasa de interés internacional; aunque no se analizaran estas variables en el presente informe.

Entonces, un “aumento” en la variable exógena instrumentada por el gobierno haciendo uso de una política monetaria expansiva por aumento de créditos hipotecarios provocará un

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

desplazamiento de la curva de demanda hacia la derecha, cuyo efecto será:

Modelo DEMANDA y OFERTA de la Economía y de un producto normal

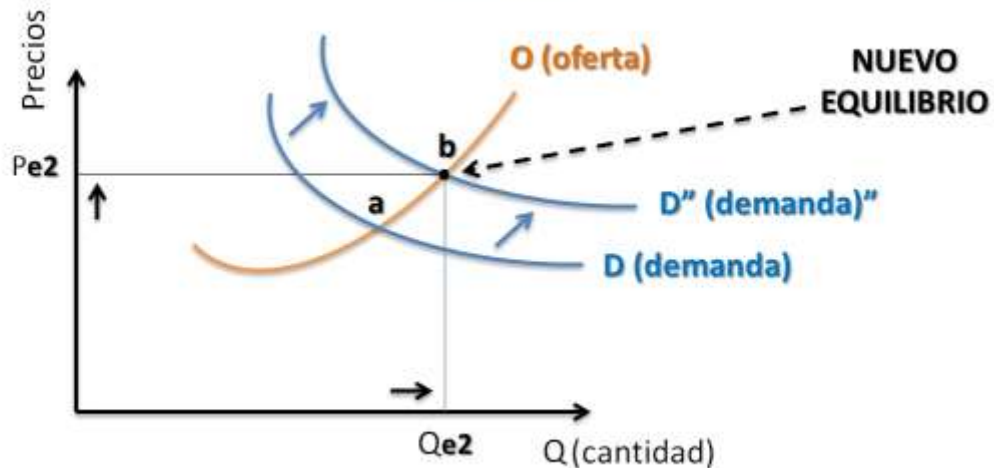


Figura 2 - Fuente: Elaboración propia

Un aumento del precio del bien en cuestión y un aumento de su cantidad demandada por dicha política intensiva que lleva a cabo el gobierno.

Los números de avance del crédito son vertiginosos, entonces la pregunta que subyace es: dicho precio (por un aumento sostenido a través del tiempo) es una burbuja? Se podrán mantener? Que va a pasar con el precio de los Inmuebles?

Antes de introducirnos en estos temas, tenemos que definir bien de qué se trata una burbuja. En general, se habla de una burbuja de un sector cuando el valor, volumen o precio se desvía sustancialmente de lo que podría ser un valor "fundamental" (fundamentos que justifican su valor). Es muy fácil ver que existía una burbuja una vez que esta se pincha, pero como anticiparse?

Recordemos que tanto España como Estados Unidos tuvieron burbujas que estallaron llevando a toda la economía al borde de la quiebra.

En E.E.U.U. de Norteamérica todos los indicadores del sector marcaban nuevos records para el bienio 2004-2006, para luego tocar mínimo con posterioridad a la caída de **Lehman Brothers** (recordar que antes de declarar la quiebra en 2008 era el cuarto banco de inversión más grande de Estados Unidos (tras Goldman Sachs, Morgan Stanley y Merrill Lynch) y tenía 680 mil millones de dólares estadounidenses en activos.



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

Cantidad de Viviendas vendidas por Año (EEUU)

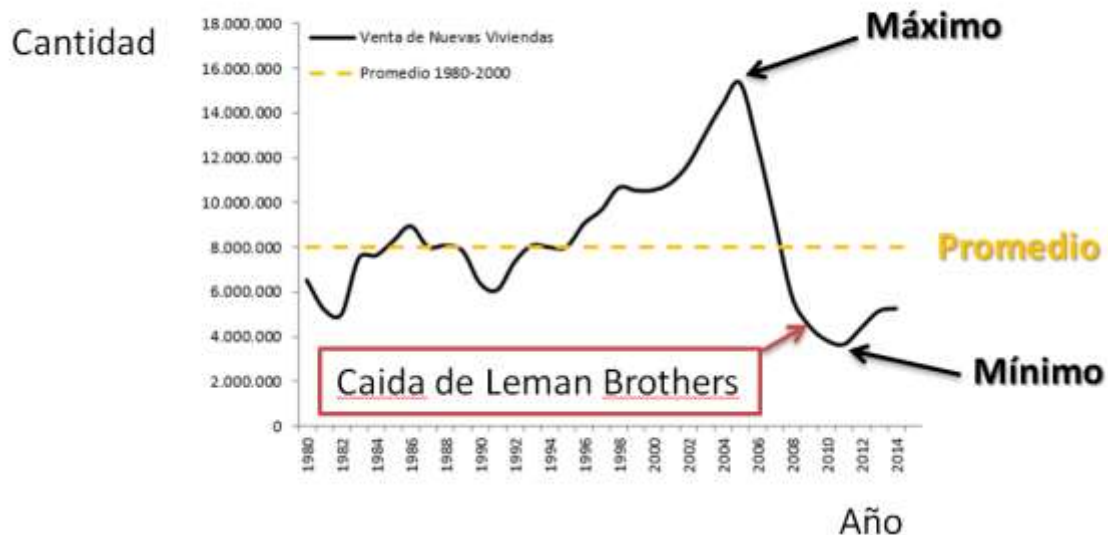


Figura 3 - Fuente: Elaboración propia

La venta de nuevas viviendas se desvió de su promedio a partir de los 90 rompiendo records de venta año tras año, pero recordando que dichas ventas eran otorgadas como en Argentina hoy, a través de créditos hipotecarios, pero con una diferencia sustancial, mientras en Argentina se tardan meses para acceder a su otorgamiento, en aquella época en EEUU con la sola firma de un formulario no solo se accedía al crédito para comprar una vivienda sino a un préstamo para amoblar el mismo. Esto motivó la crisis financiera de 2008 que se desató de manera directa debido al colapso de la burbuja inmobiliaria en Estados Unidos en el año 2006, que provocó aproximadamente en octubre de 2007 la llamada crisis de las hipotecas subprime que derivó en una deuda impagable por parte del tenedores de dichos créditos al conocerse que los bancos otorgantes armaban “paquetes” de bonos con dichos créditos los que fueron comprados por muchos ahorristas en el mundo que percibieron que algo no andaba bien y al vender en manada dichos bonos, provocó una inestabilidad del sistema que provocó iliquidez para cumplir con sus tenedores.

Esta situación, aunque con causas y circunstancias distintas, también se dio en España. Con lo cual (ambos casos) se los puede denominar “exuberancia hipotecaria”¹ pues la relación de stocks de créditos vs PIB es alta en relación a los países con “escasez hipotecaria”.

Por ejemplo en España en el año 2007 el volumen de stock hipotecario fue de 1,49 billones de dólares representando el 110% del PIB de aquel año. UNA VERDADERA LOCURA. Volumen que en el año 2010 llegó a una participación del 111,32% del PIB, existiendo al año 2011 un total de 15 millones de hipotecas, significando dicha cifra casi una hipoteca por hogar.

Veamos cómo se dividía al mundo en aquella época según trabajo suscripto por MDI Dr. Juan

¹ El Mercado Hipotecario y el Acceso a la Vivienda- MDI Dr. Juan Carlos Franceschini



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobidiario.com>

Carlos Franceschini

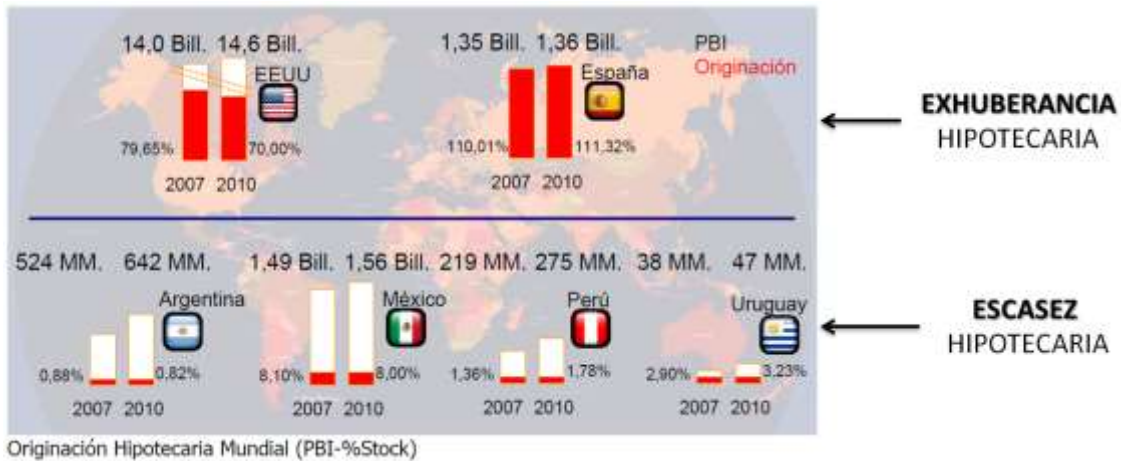


Figura 4 - Fuente: El Mercado Hipotecario y el Acceso a la Vivienda- MDI Dr Juan Carlos Franceschini

Observamos en el cuadro anterior que Argentina llega en el año 2007 a un stock hipotecario que arrojó un guarismo de 0,88% del PIB y en el año 2010 de 0,82%, números paupérrimos en relación a EEUU y España.

La construcción y la vivienda en España experimentaron un verdadero boom, rompiendo tendencias de largo plazo e inaugurando máximos que jamás se habían visto.



Figura 3 - Fuente: Elaboración propia

Tanto EEUU como España no solo superaron los límites razonables en materia de créditos hipotecarios sino que al ser otorgadas a clientes con baja solvencia el nivel de riesgo de incobrabilidad era muy alto lo que posteriormente se confirmó, en EEUU por lo antedicho (ver arriba) y en España las principales **causas de la burbuja inmobiliaria** fueron el aumento de los precios de las viviendas de una forma desmesurada, que en muchos casos no se podían

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

hacer frente con los salarios de la gente. Además, las constructoras comenzaron a edificar en toda clase de suelos sin reparos. En parte, comenzó por el creciente número de personas que buscaban piso.

Esta burbuja inmobiliaria terminó estallando sumiendo a España en una profunda crisis económica y una caída de la demanda de viviendas provocando la mayor caída de precios de toda la democracia española y un estancamiento considerable que estuvo a punto de recurrir a la ayuda europea de "rescate".

La burbuja supuso un aumento de los precios de la vivienda que superaban en 6 veces a los aumentos de salario, por lo que su estallido ha provocado numerosos desahucios, ocupaciones de viviendas ilegales y falta de pagos por muchos inquilinos.

Las principales **consecuencias del estallido** han sido la quiebra de numerosos bancos y entidades financieras, provocando su posterior nacionalización e inversión de fondos por parte del Estado, un aumento considerable del paro que se ha situado, en ocasiones, en más del 23% de la población y provocando un paro juvenil del 55%, una crisis inmobiliaria y el surgimiento de una nueva ley hipotecaria.

DIFERENCIAS entre ARGENTINA, EEUU y ESPAÑA.

En función de lo visto y analizado en detalle **EL VALOR METRO CUADRADO EN ARGENTINA NO ESTÁ EN UNA BURBUJA INMOBILIARIA**. Pues nuestra situación, como se adelantó en la Figura 4 y se analizará a continuación es distinta de EEUU y de España.

1er Motivo: CREDITOS HIPOTECARIOS vs PIB

Hoy los créditos hipotecarios equivalen sólo al 1% del PIB (Ver [Para el titular del Banco Nación el Crédito...](#)), en el año 2007 arrojaba guarismos del 0,88% del PIB y en el año 2010 de 0,82%, números paupérrimos en relación a EEUU y España. Dado lo anterior, hablar de burbuja inmobiliaria con números tan bajos es inconsistente desde todo aspecto técnico.

CREDITOS en millones de dólares vs PIB

	2007	2010
Argentina	524 MM	642 MM
EEUU	14 BILL	14,6 BILL
ESPAÑA	1,35 BILL	1,36 BILL

STOCK de Creditos vs PIB

	2007	2010
Argentina	0,88%	0,81%
EEUU	79,65%	79%
ESPAÑA	110%	111,32%

Los números hablan por si solos. NO HAY NINGUNA BURBUJA!

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



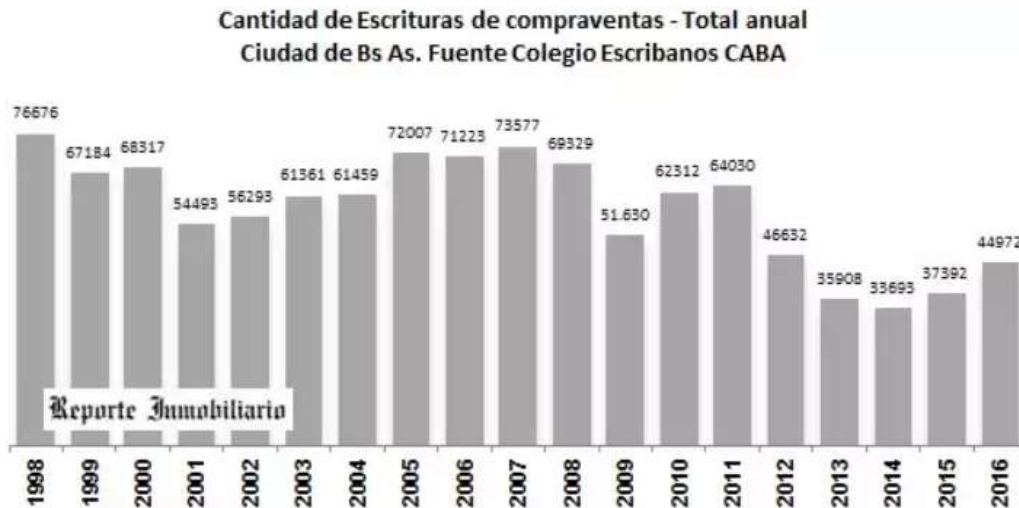
MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

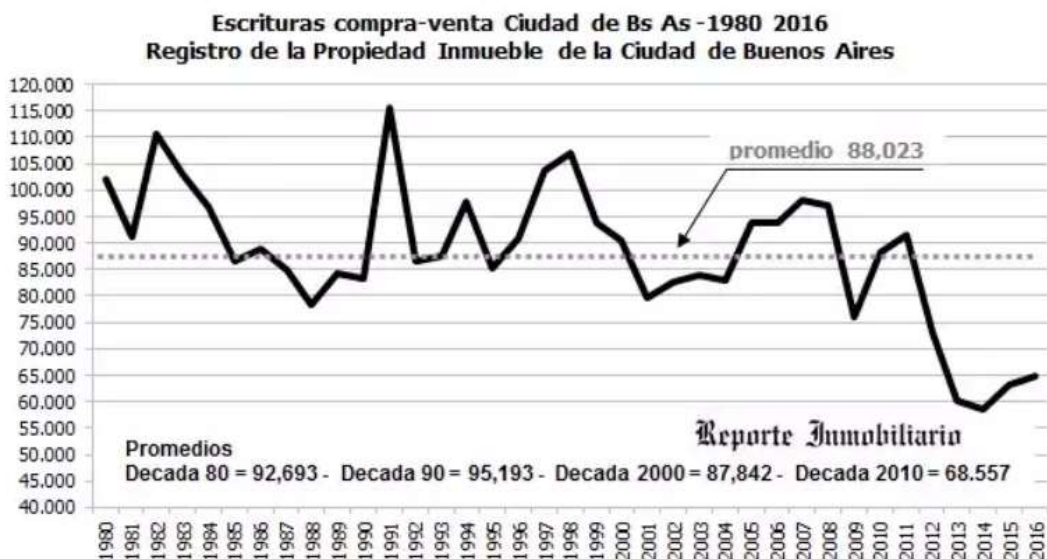
<http://estudioinmobiliario.com>

2do Motivo: NIVELES de VENTAS

Hoy vivimos una recuperación del sector inmobiliario que venía muy castigado desde la imposición del cepo cambiario (en detrimento de los [Departamentos en Pozo](#) que fueron las estrellas del mercado) pero tampoco es a la velocidad de la luz y por otro lado no se llega a los máximos históricos



Lejos se estuvo en el 2016 del nivel máximo del año 1998. E históricamente hablando



Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobidiario.com>

El promedio arroja un valor de 88.023 escrituras anuales y el 2016 arrojó un valor que no llega al 50% del nivel record que se registró en el año 1992.

CONCLUSIÓN: Invertir en ladrillos, ya sea invirtiendo en Departamentos en pozo con una ganancia inicial que ronda el 40% o comprando metros cuadrados construidos, es una inversión recondable toda vez que al no haber una burbuja inmobiliaria como lo determina el presente análisis, su valor tiende a la suba, por los siguientes motivos:

- 1) Créditos hipotecarios en alza, traccionan el valor del metro cuadrado al alza
- 2) Demanda creciente en detrimento de una oferta que puede llegar a escasear por disminución de metros cuadrados permitidos (obras a construirse) tienden al alza el valor del metro cuadrado existente y/o a construirse
- 3) Falta de alternativas seguras de inversión a largo plazo
- 4) El valor del metro cuadrado si bien tuvo sus vaivenes a lo largo de la historia, siempre tuvo tendencia alcista, lo que potencia su atractivo.
- 5) La renta del inmueble, aunque escasa, potencia la inversión lo que la tracciona al alza la demanda, el valor del metro cuadrado y la renta por alquiler, como ha sucedido a lo largo de la historia.