



## MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

---

**05 de Diciembre – 2018**

### **Informe N° 47**

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: MERCADO INMOBILIARIO: UN IMÁN PARA LAS NUEVAS INVERSIONES**

Sobre el final del workshop Mercado de capitales: desafíos y oportunidades para el Real Estate en la Argentina actual, organizado por CBRE en el marco de Expo Real Estate, todos los participantes respiraron la misma idea: hay un fuerte optimismo que rodea a los negocios inmobiliarios.

Las argumentaciones, en esencia, para coincidir en el mismo punto de vista fueron distintas y a la vez concluyentes. Claudio Zuchovicky, gerente de Desarrollo de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires sostuvo que "en estos momentos el mundo está jugando a favor de nosotros, principalmente porque nos están dando tiempo para corregir nuestro déficit fiscal. Además, el inversor extranjero nos ve mejor que nosotros mismos, porque ellos no miran quién gobierna sino quién va a ser el próximo gobierno".... [ACCEDER](#)

#### **MINUTO DOS: GUILLERMO CALVO: "PODRÍAMOS ESTAR ENTRANDO EN UNA NUEVA CRISIS DE LAS HIPOTECAS SUBPRIME"**

Guillermo Calvo regresó una vez más al país y mantuvo una entrevista con LA NACION. El economista, profesor de la Universidad de Columbia, se mostró preocupado por la falta de regulación sobre los préstamos bancarios y advirtió sobre la cantidad de flujos de fondos hacia los países emergentes que no pagan su deuda.

Calvo volvió a opinar sobre la utilización de la tasa de interés como instrumento débil para bajar la inflación, e indicó que no hay que exagerar la relación entre déficit fiscal y la política de emisión monetaria.

-Usted dijo que mientras esté la cláusula gatillo y el tipo de cambio flotante poco controlado, la tasa de interés no tiene mucho sentido.

-La cláusula gatillo significa que "me pasé por tanto", entonces te ajusto por lo que fue. Es muy sutil la herramienta y, considero, que es un error tomar la inflación pasada como predictor de la inflación futura. Puedo hacer dos tipos de contrato laboral: si mi salario ahora es 100 y la inflación del año pasado fue 20, entonces negocio 120, porque yo espero que el año que viene tenga 120. Y la cláusula gatillo dice: yo creo que va a ser 110, negociemos 110. Si la inflación se pasa, ahí te subo. Antes, el salario nominal subía, se pase o no se pase la inflación. Eso me dejaba atado porque, si yo paro la inflación, me queda un salario real muy alto. La cláusula gatillo evita ese problema.

-Entonces, ¿usted defiende la cláusula gatillo?.....[Leer más](#)

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>

### MINUTO TRES: LA INFLACIÓN Y EL MERCADO INMOBILIARIO COMO RESGUARDO DE VALOR

La inflación genera y generó históricamente retraso cambiario y ante una creciente demanda de dólares el gobierno impuso en 2011 el cepo cambiario y las trabas a las importaciones para disminuir demanda, lo que a su vez hundió la inversión en la economía real y por lo tanto retraso la oferta agregada, lo que aceleró la inflación nuevamente generando un círculo vicioso que aún está vigente<sup>1</sup>.

#### ARGENTINA. EN PERSPECTIVA BRECHA CAMBIARIA MAXIMA

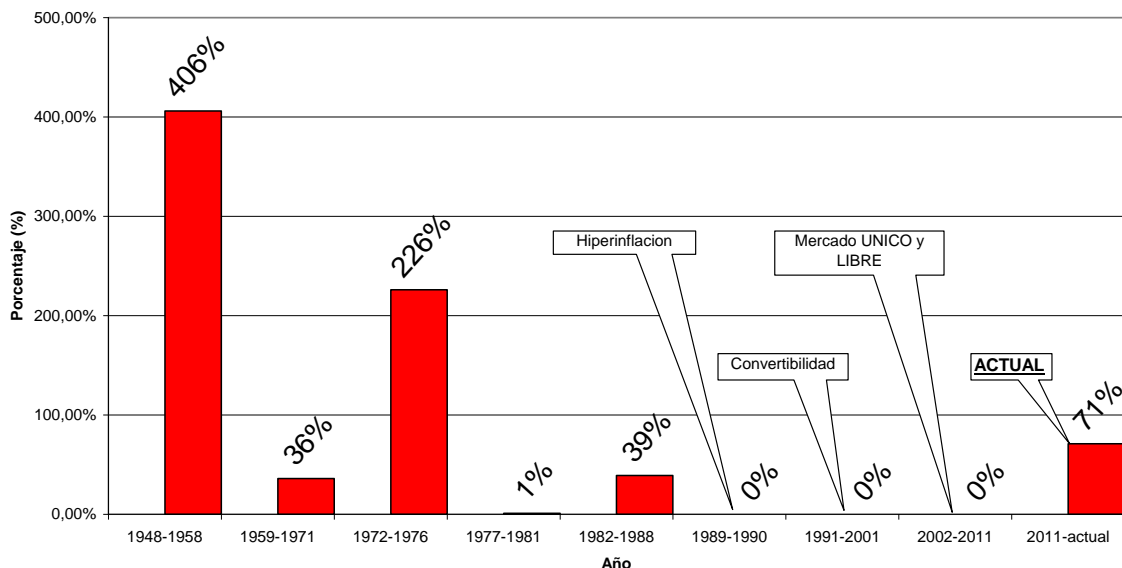


Figura 8 – Fuente: El Cronista Comercial (Miércoles 22/05/2013. Pág. 2)  
Elaboración propia

Esta caro o barato el dólar?

Lo relevante desde el punto de vista del inversor es la expectativa sobre la evolución de su precio en el futuro y no su valor actual.

Teniendo en cuenta que Estados Unidos ya ha dejado atrás las secuelas de las crisis hipotecarias y comenzó a recuperarse, está abandonando su política de tasas bajas y de dólar barato. Esto hace suponer que habría que anticiparse al fortalecimiento del dólar en un futuro cercano, en detrimento del debilitamiento de las monedas locales de cada país.

<sup>1</sup>ZOOMECONOMIA: Una década de Economía K. El Cronista Comercial (Lunes 06 de Mayo 2013)



## MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

Por ejemplo los contratos que se conocen como NDF (Non deliverable forwards: contratos negociados por empresas multinacionales que operan en la Argentina que buscan cubrirse contra variaciones del tipo de cambio) se lo conoce comúnmente como el **Mercado a Término de Rosario** (ROFEX) que permite negociar contratos de futuros de dólar con facilidad.

### Cierre Monedas 08/01/2018

POSICION	AJUSTE		VAR.	VAR.%
DLR012018	19,3000	+	0,1200	0,63
DLR022018	19,6000	+	0,1250	0,64
DLR032018	19,9200	+	0,1200	0,61
DLR042018	20,2800	+	0,1450	0,72
DLR052018	20,6000	+	0,1750	0,86
DLR062018	20,9000	+	0,1150	0,55
DLR072018	21,1700	+	0,1200	0,57
DLR082018	21,4700	+	0,1400	0,66
DLR092018	21,7900	+	0,1350	0,62
DLR102018	22,1400	+	0,1350	0,61
DLR112018	22,4750	+	0,1350	0,60
DLR122018	22,8100	+	0,1350	0,60

Cada contrato equivale a 1.000 dólares. Las comisiones de operación (promedio de 0,5% + IVA) se calculan en base a la cantidad de contratos negociados, convertidos al tipo de cambio pactado en el futuro. En el caso de la posición a abril de 2018, cada contrato implica (al 08/01/18) un valor nocional de \$ 20,28 (\$ 20,28 x 1.000). Por ejemplo, si el monto que deseo comprar equivale a \$ 1.500.000 por una deuda a pagar que se espera efectuar antes de fin de año, entonces la cobertura exige la compra de 74 contratos a diciembre.

**Una característica especial de los futuros es que no es necesario aportar la totalidad del capital.** El dinero requerido es sólo un margen de garantía preestablecido del orden del 10% (definido por la Cámara Compensadora) y un margen de liquidez, para cubrir eventualidades.

Siguiendo con el ejemplo, la compra de los 74 contratos demandaría un desembolso de poco menos de \$ 150.000, el 10% del monto de la deuda a pagar, más un extra.

**Ese plus se relaciona con el hecho de que los contratos de dólar se liquidan por diferencias.**

Esto quiere decir que, al vencimiento (a fin de año), no habrá que hacer entrega de los US\$ 1.000 que supone la compra-venta de un contrato. Las diferencias de precio se van liquidando en pesos en forma diaria, por lo que, al término de la operación, las mismas se deberán haber

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>

abonado/percebido según como haya evolucionado el precio del futuro.

La referencia para el cálculo de diferencias es el valor del tipo de cambio que publica el Banco Central en la Comunicación 3500 A.

Por lo tanto, **invertir en futuros de dólar implica apostar por la diferencia de cotización entre el valor pactado en el contrato y el ajuste diario**, basado en el tipo de cambio oficial mayorista.

Si el precio del futuro cae y el margen no es suficiente para cubrir las diferencias diarias, el inversor deberá ir incrementando el margen. En el ejemplo visto, el potencial deudor está "comprado" en futuros, por lo que cada día que el tipo de cambio suba, ingresarán pesos a su cuenta. Pero cuando el precio del dólar baje, deberá pagar el diferencial diario.

El último paso, llegada la fecha de vencimiento, consiste en vender los contratos de futuro para cerrar las posiciones que estaban abiertas. El saldo de la cuenta del inversor más el capital del préstamo permitirán comprar en el mercado spot la misma cantidad de dólares que se había fijado inicialmente. **Así, queda neutralizado el riesgo cambiario<sup>2</sup>.**

**INFLACIÓN, DÓLAR, PESOS SOBRANTES, RIESGOS, COSTOS DE OPORTUNIDAD, IMPUESTOS...**...son variables que juegan en la cabeza de todos los argentinos al momento de decidir invertir en un determinado activo.

Pero hoy frente al "boom" de los créditos hipotecarios, lo que tracciona la demanda de bienes inmuebles al alza, provoca un incremento de precio del valor del metro cuadrado.

Dado lo anterior, piensa en la siguiente alternativa de inversión:

DEPARTAMENTOS POZO = GANANCIA INICIAL + RENTA FUTURA + REVALORIZACIÓN AL ALZA					
DEPARTAMENTOS POZO = 38% + 5% + 15%					
DEPARTAMENTOS POZO = 58%					

Invertir en Departamentos en Pozo, si bien tiene un Riesgo inherente a la inversión como todas las inversiones porqué recomendamos invertir en MAR DEL PLATA?

Por los siguientes motivos:

1. [Cuánto se Gana por Comprar un Dpto. en POZO?](#)
2. [Como se calcula la Renta que se obtiene por Alquilar un departamento?](#)
3. [Ver 15 CLAVES para comprar en Pozo](#)

---

<sup>2</sup>Base del análisis: Los riesgos de los préstamos...NERY PERSICHINI, DE MB INVERSIONES. Ámbito Financiero - Sábado 6 de Enero de 2018