



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

10 de Junio – 2018

Informe N° 58

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 (Análisis Propio): QUÉ PUEDE PASAR CON EL VALOR DEL DÓLAR?

El valor del dólar se encuentra íntimamente ligado al mercado inmobiliario. Históricamente la moneda local (\$) protagoniza muchas de las transacciones que efectúan los argentinos excepto la compra venta de inmuebles. Por ello, salvo esta última escalada del TCN (tipo de cambio nominal) que escapa a cualquier análisis, pues llegó casi al 50% en 2 meses, el movimiento de la divisa norteamericana respeta reglas básicas que se deben conocer¹:

1. Relación Base Monetaria/Reservas
2. Relación Turismo Nacional/Internacional (Tipo de Cambio Real)
3. Ley de Oferta y Demanda/Balanza Comercial de un País
4. Dólar futuro
5. Déficit Fiscal Nacional y su incidencia en el tipo de cambio
6. Tasa de Interés de E.E.U.U.
7. Tasa de Interés Local

Si conocemos el concepto de cada una de estas teorías o reglas y como inciden en el tipo de cambio podremos conocer no solo, que puede llegar a pasar con el valor del dólar sino lo que es más importante aún que puede pasar con nuestro presente y futuro en materia inmobiliaria.

Estas leyes del dólar aplicadas al mercado inmobiliario te darán una buena medida para saber cuando invertir en rea estate

MINUTO DOS (Análisis propio): QUÉ PUEDE PASAR CON EL VALOR DEL DÓLAR? (Parte 2)

Hoy comenzaremos con las Reglas N° 3 antes mencionadas

La ley de la oferta y la demanda es el principio básico sobre el que se basa una economía de mercado.

Este principio refleja la relación que existe entre la demanda de un producto y la cantidad ofrecida de ese producto teniendo en cuenta el precio al que se vende el producto.

¹ Base de Análisis: EL LIBRO NEGRO DEL DÓLAR – Federico Tessore



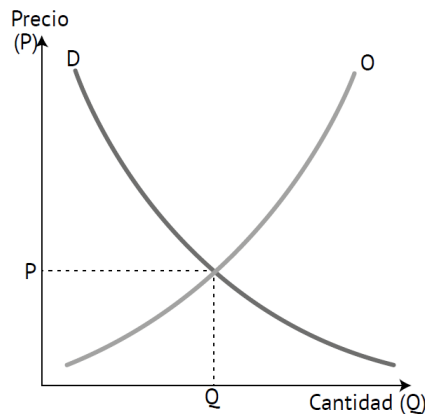
MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

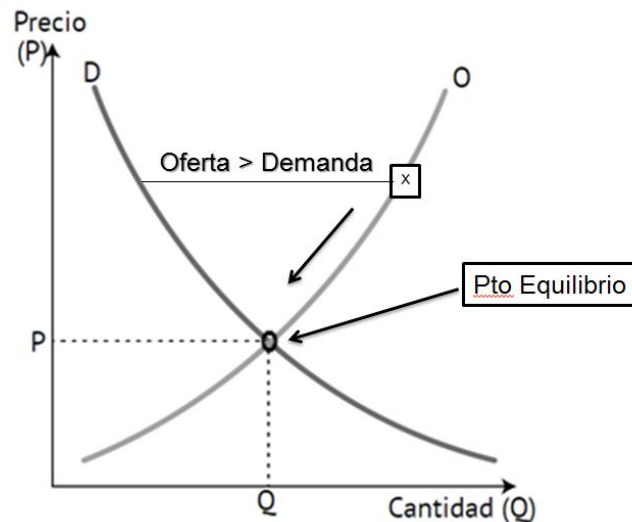
Es sencillo inferir que si la demanda supera a la oferta de un bien o servicio, su precio crecerá mientras que si sucede lo contrario, su precio bajará.

Está representada por el siguiente gráfico:



Para entender cómo se puede llegar al punto de equilibrio hay que hablar de dos situaciones: escasez y exceso:

1 - Cuando existe *exceso de oferta*, el precio al que se están ofreciendo los productos es mayor que el precio de equilibrio (cruce de ambas curvas). Por tanto, la cantidad ofrecida es mayor que la cantidad demandada. Por lo consiguiente, los oferentes bajarán los precios pues a "ese" valor no hay mercado, nadie me compra. Ergo, para aumentar las ventas el precio debe bajar.



Fuente: Elaboración propia

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

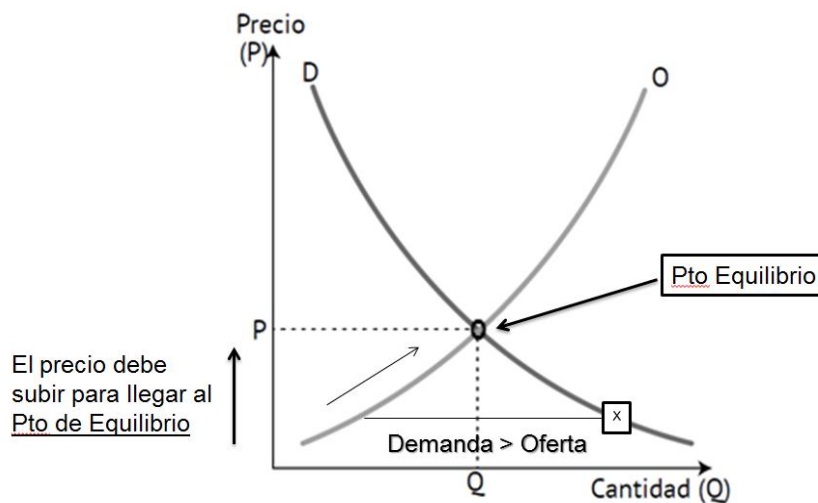


MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

2 - Por el lado contrario, cuando existe *escasez de oferta*, significa que el precio del bien ofrecido es **menor que el precio de equilibrio**. La cantidad demandada es mayor que la cantidad ofrecida. De modo que los oferentes aumentarán el precio, **dado que hay muchos compradores para pocas unidades del bien**. El equilibrio se establece a un precio más alto que los demandantes están dispuestos a pagar. Así pues el número de demandantes disminuye pues no todos pueden pagar el precio más alto y se re-establece el punto de equilibrio, punto de encuentro entre oferta y demanda



Fuente: Elaboración propia

¿Y cómo pueden “sobrar” o “faltar” dólares en una economía determinada? Aquí entra a jugar la Balanza Comercial de un País

MINUTO TRES (Análisis Propio): QUÉ PUEDE PASAR CON EL VALOR DEL DÓLAR? (Parte 3)

El análisis de la balanza de pagos es uno de los indicadores más importantes para entender la macroeconomía de un país, ya que registra todas las transacciones económicas que un país mantiene con el resto del mundo, sean de corto (corrientes) o largo plazo (financiamiento). En particular, las transacciones corrientes nos permiten ver los ingresos y egresos de divisas que tiene un país, y si así poder saber si ese país está desahorrando (gastos corrientes mayores a sus ingresos) o ahorrando. Particularmente, Argentina desde 1980 hasta 2017 (38 años) desahorró en 26 años, ahorrando por consiguiente sólo en 12 años (en 1990, y del 2002 al 2012), con la particularidad que los periodos de fuerte desahorro terminaron en crisis económicas de envergadura².

² Entrelíneas de la Política Económica Revista N° 50 año 10



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

La balanza Comercial de un país básicamente es el intercambio de bienes y servicios entre un país y el resto. Es decir mide la diferencia entre las exportaciones y las importaciones.

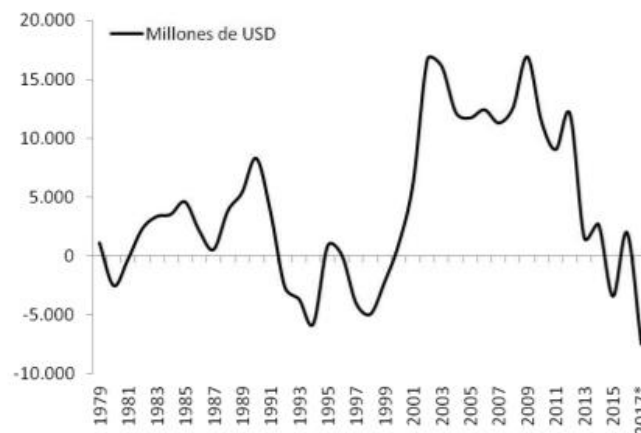
La balanza comercial es parte de una Cuenta Corriente que además incluye la balanza de servicios, la balanza de rentas y la balanza de transferencias. Pero ahora nos abocaremos a lo que todos conocemos y leemos en los diarios, esto es el déficit/superávit de la cuenta corriente.

Cuando los ingresos corrientes superan a los gastos corrientes, sabemos que ese sujeto (el país, el estado nacional, los provinciales, las familias) está ahorrando. Por otro lado, cuando los ingresos corrientes son menores a los gastos corrientes, el sujeto está desahorrando. Con desahorro se genera un déficit que hay que cubrir de alguna manera.

Cada vez que Argentina exporta sus bienes y servicios al resto del mundo, entrega bienes y a cambio recibe dólares.

Cada vez que importamos bienes o consumimos servicios en el exterior, nosotros recibimos un bien y entregamos dólares a cambio.

La balanza comercial nos indican cuantos dólares entran o salen de la economía en un periodo determinado, analizando el Saldo de Balanza Comercial (en millones de USD entre 1979 y 2017), gráficamente nos muestra que



Fuente: INDEC

En el periodo 1985-1987, la balanza comercial se deterioró marcadamente. Paso seguido el Plan Austral del presidente Raúl Alfonsín agonizó debiendo anunciarse un plan económico de emergencia denominado “Primavera”, **generando una fuerte devaluación** (aumento del tipo de cambio nominal).

En el periodo 1995-2000, no hubo superávit comercial y la devaluación del peso mexicano provocó una crisis internacional en las monedas emergentes conocida como “efecto tequila” con secuelas importantes para nuestro país, como la caída de Fernando De la Rúa y la **posterior devaluación del peso en el año 2002**.

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>

En el año 2009, el precio de la soja se encontraba en precios máximos históricos (superando los U\$S 600) generando un superávit comercial de casi U\$S 17.000 millones.

En el año 2010, el precio de la soja comienza a caer y la economía argentina se comienza a complicar cayendo el superávit comercial; disminuyendo por ende las reservas y la oferta de dólares.

En el año 2011 la respuesta a este proceso fue controlar la salida de divisas (cepo cambiario) y dibujar las estadísticas derivando en la **devaluación de inicios de 2014**.

Asume Macri en 2015 heredando esa "bomba" económica del gobierno anterior, liberalizando el tipo de cambio transparentando la **fuerte devaluación** que se necesitaba en el precio del dólar (de \$9 paso a casi \$15) para que la ley de oferta y demanda entrara en equilibrio nuevamente

Numéricamente hablando

Balanza de Pagos ARGENTINA		2005 - 2015										
Concepto / años		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Resultado de Cuenta Corriente		5055	7587	7199	6637	8208	-1517	-4472	-1440	-12343	-8031	-15944
Mercancias		13087	13958	13456	15423	18526	14016	12212	14940	4670	5978	-388
Exportaciones		40387	46546	55980	70019	55672	68174	82981	79982	75963	68407	56788
Importaciones		-27300	-32588	-42525	-54596	-37146	-54159	-70769	-65043	-71293	-62429	-57176
Servicios		-992	-501	-513	-1284	-1285	-1235	-2235	-2985	-3708	-3063	-3925
Intereses		-3578	-1330	-784	-1520	-2386	-3105	-3092	-3597	-3828	-3855	-3611
Utilidades y Dividendos		-3895	-4939	-5241	-6094	-6627	-10730	-10745	-9193	-8578	-6887	-7646
Otras rentas		-51	-60	-72	-58	-68	-55	-46	-64	-73	-46	-2
Renta de Inversión		-7524	-6329	-6097	-7672	-9081	-13890	-13883	-12854	-12479	-10788	-11259
Transeferencias corrientes		484	459	353	170	48	-408	-566	-541	-826	-158	-372

Nota: la cuenta corriente es el resultado de la suma de los saldos de cuenta mercancías, servicios, renta por intereses, utilidades y dividendos y otras rentas y transferencias

Fuente: INDEC

Observamos como a partir del 2010 el resultado de la cuenta corriente comienza a ser negativo tocando su máximo el año 2015. EXISTIA UN PROBLEMA CLARO QUE HABRIA QUE HABER ABORDADO.

Qué paso en los últimos dos años?

Cuadro I.1. Principales resultados de la balanza de pagos

	2016*					2017*		
	I	II	III	IV	Total	I	II	III
	Millones de dólares							
1. Cuenta corriente (1)	-4.914	-2.726	-2.895	-4.158	-14.693	-7.158	-6.635	-8.683
2. Cuenta capital (2)	84	33	110	143	371	38	40	57
4.3. Necesidad de financiamiento externo neto (1)+(2)	-4.830	-2.693	-2.785	-4.015	-14.322	-7.120	-6.595	-8.626
3. Cuenta financiera (3)	-4.802	-3.262	-4.773	-1.659	-14.497	-6.303	-6.901	-8.469
4.5. Errores y omisiones (3) - (1) - (2)	27	-569	-1.989	2.356	-175	817	-306	157

Nota: la suma de los parciales puede no coincidir con el total debido al redondeo de las cifras.

Empeoró la situación. La suma de los años 2016 y 2017(hasta el tercer trimestre) el saldo de la cuenta corriente arroja la friolera de **- U\$S 37.177 millones**

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>

Cómo esta herramienta puede ayudar a predecir el valor del dólar?

Ya dijimos que un déficit comercial es análogo a un desahorro y su consecuente falta de divisas nos anticipa una falta de oferta y el saldo negativo de la balanza comercial deberá ser cubierto con otra partida, por ejemplo reservas propias o financiamiento externo a través de emisión de bonos en dólares o préstamos directos de entidades externas como el Club de País o el FMI (fondo monetario internacional).

Aristóteles y Ptolomeo (~350 al 200 a.C) defendían la teoría Geocéntrica que según este modelo la Tierra era plana y se encontraba en el centro del Universo y el Sol y los planetas giraban alrededor situados en esferas transparentes. El modelo geocéntrico contaba con el beneplácito de la Iglesia Católica, ya que una lectura literal que la Biblia confirmaba, afirmando que el Sol giraba en torno a la Tierra.

Unos cuantos años después, Nicolás Copérnico (1473-1543), astrónomo polaco, es conocido por su teoría Heliocéntrica que había sido descrita ya por Aristarco de Samos, según la cual el Sol se encontraba en el centro del Universo y la Tierra, que giraba una vez al día sobre su eje, completaba cada año una vuelta alrededor de él.

Hoy hay una teoría Geocéntrica del dólar que intenta establecer que hay reservas de sobra y dólares para la abuela, para el cadete que quiere ir a Miami y para pagar todas las deudas de los préstamos tomados con organismos internaciones (es como pagar el mínimo de la tarjeta de crédito). Pero la realidad (que Copérnico sabía mucho antes de su publicación y que no la dio a conocer pues lo matarían) es que hay una teoría Heliocéntrica que indica que NO HAY DÓLARES y algo hay que hacer

La vuelta de los déficits gemelos, déficit fiscal (Regla N° 5) y déficit de la cuenta corriente del balance de pagos, obliga a recordar que el financiamiento externo no es para siempre y, si no se apuran las reformas estructurales, las tendencias a la devaluación del peso continuarán obligando al BCRA a seguir vendiendo reservas para evitar la suba del tipo de cambio, que parece no tener techo y lo que es peor puede dejar sin techo a mucha gente por la Estafa de los Créditos UVAs y una pérdida de poder adquisitivo de la moneda local que parece no tener fin y esto repercute en un mercado inmobiliario que venía creciendo pero que esta suba del dólar volvió a paralizar hasta ver qué pasa en los próximos días.

Conclusión: una alternativa a la compra de dólares que están por el cielo, a la toma de un crédito hipotecario que solo dios sabe cuándo terminaras de pagar es evaluar la compra de unidades desde el pozo en cuotas y en pesos que si bien se ajustan con un índice que empata a la inflación; la ganancia inicial por comprar en pozo es una buena cobertura que pocas inversiones brindan en el contexto actual

Nos encontramos en el próximo Informe!



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobidiario.com>

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