

## Inmuebles: Su valor en dólares en el corto plazo (\*)



El razonamiento de la mayor parte de los inversores inmobiliarios tiene como punto de partida el supuesto de que las propiedades se encuentran valuadas en dólares. Este supuesto es parcialmente cierto, dado que, si bien la valorización de los bienes raíces es publicada y comercializada en moneda dura, eventualmente ante distorsiones en las variables macroeconómicas, los precios en dólares de los inmuebles suelen verse afectados a la baja en el corto plazo.

En general, parte de estos cambios en los precios se deben a que tanto el método de valuación por reposición o por renta se encuentran atados a la suerte que corra la cotización del peso argentino en relación a la moneda estadounidense.

Haciendo un poco de memoria, durante los últimos dos años, Argentina se vió sumergida en una crisis económica y financiera, en donde nos encontramos con un 2018 que tuvo una devaluación de su moneda con respecto a la divisa estadounidense superior al 100%, llegando a un 2019 con un tipo de cambio de \$38, que no contaba con restricciones para la compra ni desdoblamiento cambiario de ningún tipo y con inmuebles que a pesar de las distorsiones macroeconómicas comentadas, todavía habían logrado mantener cierta paridad en dólares.

Por otro lado, el comienzo de 2020 expuso una situación diametralmente opuesta en el mercado de bienes de bienes raíces, ya que, sumadas a la negativa contracción económica, la fuerte devaluación (+300% desde 2018) y la parálisis de los préstamos hipotecarios, llegaron las restricciones cambiarias, que generaron distintas cotizaciones o “dólares” (oficial, informal, bolsa, contado con liquidación) provocando una brecha de valor entre las pretensiones de los propietarios y las ofertas de los compradores.

Y como si no fuera todo, el andar del 2020 trajo consigo un evento sin precedentes como lo es el Covid19, que profundizó la crisis económica en nuestro país y aumento brecha entre los “dólares” e incluso paralizó el mercado inmobiliario debido a las estrictas medidas de aislamiento obligatorio, lo cual desencadenó aún mayores diferencias entre compradores y vendedores.

Entre las principales distorsiones que todas estos eventos provocaron en el valor de los inmuebles podemos destacar que: (i) la mano de obra se encuentra pesificada y actualiza por paritarias que se encuentran muy por debajo de las subas del dólar; que parte de los materiales de construcción se encuentran atados al tipo de cambio oficial, (ii) el cual a su vez se encuentra retrasado con respecto a las cotizaciones de los “dólares” a los cuales pueden acceder los



compradores; y (iii) que la demanda de inmuebles para la compra cayó el 90% en las principales plazas del país.

En función de los antecedentes y distorsiones expuestas es que se calcula que el valor en dólares de los inmuebles pre-pandemia a la fecha ha caído entre un 20% y un 30%, por lo que el supuesto de que los bienes raíces mantienen su valor en dólares no es del todo cierto en el corto plazo, convirtiéndose el contexto actual en una gran oportunidad para invertir en el sector inmobiliario.

*(\*) Martillero y Corredor Público Mauro Puzzella y Mg. CP. Mariano Cáceres Colombo.*