



# Inversiones financieras rinden cuatro veces más que la renta inmobiliaria

**Bonos rinden casi 10% anual en dólares, contra 2,5% del alquiler de un inmueble, que además debe pagar una alícuota impositiva del 35%, contra 15% de renta financiera**

MARIANO GORODISCH  
mgorodisch@cronista.com

“Argentina está pagando más tasa que los bonos de Tanzania, Uganda y Kenia”, describe Mariano Sardáns, CEO de FDI, que aconseja aprovechar el Bonar 2037, que tiene una TIR del 9,3%. Además, hace hincapié en que los bonos soberanos tienen la ventaja de no pagar bienes personales, cuando la renta inmobiliaria debe abonar 0,25%, más el 35% de ganancias, mientras las inversiones financieras pagan menos de la mitad: 15% en caso de ser en dólares y sólo 5% si son en pesos. Por otra parte, la renta inmobiliaria hoy está en sus mínimos históricos, en 2,5% anual. “Es sólo una fotografía de un mal momento, pero la inversión inmobiliaria es a largo plazo, no se la puede comparar con alternati-

vas financieras en momentos de cambios abruptos de la economía”, dice en defensa del sector Germán Gomez Picasso, CEO de ReporteInmobiliario.

“Como mínimo, el inversor inmobiliario debería tener una alternativa en bonos para pagar menos impuestos y ganar más renta. Una opción pueden ser los bonos que ajustan por CER, que pagan 9,4% más que la inflación, con la ventaja que la parte del CER está exenta al impuesto a la renta financiera, lo que paga es sólo la TIR, contra el 35% que paga un alquiler”, sugiere Sardáns.

El analista financiero Hernán Muzzio aporta otra alternativa: “En el bono de 100 años se recupera la totalidad de la inversión a los 11 años y medio, ya que rinde el 9,2% anual en dólares, y luego te paga una renta vitalicia”.

Para Mariano Capellino, CEO de INMSA, el punto pasa por analizar rendimientos financieros con activos inmobiliarios en mercados de oportunidad “y Argentina hoy no lo es; es más, estamos en un proceso donde finalmente los precios de los inmuebles deberán ajustarse”.

Damián Tabakman, presidente de la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos de la Ar-

gentina, coincide en que la crisis local actual está generando un ajuste de precios de los inmuebles hacia la baja y las rentas acompañarán en términos reales, entre otras cosas para hacerlas más accesibles a los ingresos devaluados de los argentinos: “Los bonos locales en dólares hoy rinden más, aunque la mayoría de los argentinos confía más en un título de propiedad que en títulos públicos.

Se está generando un ajuste de precios de los inmuebles hacia la baja y las rentas acompañarán

Igualmente algunos inmuebles pueden rendir más, como las oficinas. Es un mercado más pequeño que el residencial, suele requerir inversiones más grandes, pero su rendimiento puede llegar a ser el doble que un departamento”.

Pablo Brodsky, cofundador de Lugaren, señala que esto ocurre porque no se toma la apreciación que tiene el inmueble a lo largo de los años: “Recomendamos invertir en unidades de tamaño reducido, bien localizadas, que puedan ser tanto para alquiler regular co-

mo temporario y que pueden generar ingresos de hasta un 10% en casos puntuales, además de la apreciación que posee el bien”.

De todas formas, entiende que faltan productos de inversión inmobiliarios que permitan al pequeño inversor poder acceder a oportunidades que de otra forma no podría llegar, como por ejemplo un fondo de inversión que compre unidades en pozo a precio de oportunidad y cuando decidiera salir pudiera hacerlo de forma inmediata, como ocurre en el mercado de bonos o acciones. Por eso están trabajando en ese tipo de alternativas para poder ofrecerlas en la brevedad.

Damián Lopo, titular de Newlink Capital, indica que en un bono hay riesgo de default, y de perder todo el capital, o tener quitas del 66% como fue en el caso de Argentina: “Los bonos que pagan 9% claramente tienen un riesgo implícito, ya que los países del Primer Mundo, con economías de bajo riesgo, pagan cupones del 2, 3 o 4%. En los activos inmobiliarios hay rentas entre el 3% y a veces el 12%, pero siempre preservando el capital, y teniendo un activo subyacente que, en el peor de los casos, siempre la historia muestra que

los valores vuelven a crecer”.

En su caso, desarrollaron el edificio de oficinas AAA para multinacionales, con rentas para inversores del 9% asegurada en dólares, y departamentos para alquiler para ejecutivos en Vacca Muerta, con rentas del 12% asegurada en dólares también. “En la comparación con los bonos, los activos inmobiliarios que ofrecemos serían bonos bajo la par con cupones más altos por renta y con riesgo mitigado por contratos y seguros”, aporta Ignacio Lago, de Crowdium.

En el mercado inmobiliario, hay que medir dos variables: la renta y la rentabilidad que se logra entre la compra y la venta del bien. “Esto se produce comprando a valores por debajo del precio de mercado, cosa imposible de hacer en el mercado financiero, donde todo tiene un precio igual para todo”, destaca Capellino.

El asesor Inmobiliario José Azpiroz Costa compara que el “alquiler es el cupón que te reeditúa libre de inflación y quedándose al vencimiento con el bono ladrillo, protegido de la inflación y como moneda real y pura de ahorro. Siempre el bono ladrillo es el más seguro, salvo a quien es capital golondrina o especulador fugaz”.