

El Cronista

GALENO
SEGUROS



Elzstain presentó nueva torre
IRSA desembolsó u\$s 110 millones en Catalinas y reactiva plan en Caballito... P.17

GALENO
SEGUROS

SIGUE LA CALMA CAMBIARIA

El Tesoro ya se desprendió de un tercio de los dólares que permitió vender el FMI

El directorio del organismo aprobará hoy otro desembolso de u\$s 5400 millones. ... P. 4 y 5

CAUSA AMIA

Otro gesto para Donald Trump: el Gobierno va contra Hezbollah

La organización iraní será declarada como "terrorista", un anhelo que persigue desde hace tiempo la Casa Blanca. Pichetto ayer visitó la DAIA y aclaró su postura sobre el Memorándum con Irán. ... P. 10

ENFOQUE

Aminorar el riesgo PASO y Macri crece para octubre

Guillermo Kohan
Periodista
P. 3

ANÁLISIS

Políticos de EE.UU. no avalan el buen humor de Wall Street

Ariel Cohen
Editor de Economía
P. 5

ZOOM EDITORIAL

"Nuestra voz", la nueva burguesía que pelea por Whatsapp

Horacio Riggi
Jefe de redacción
P. 2

El Dow Jones, en la cima

• Evolución del índice, en puntos



Fuente: Bloomberg El Cronista/C. Castellano



Wall Street arrastra. Récord del Merval, con dólar y tasas para abajo

Después de los dichos del titular de la Fed, los mercados siguieron animados. De la mano de otra suba de Wall Street, el Merval superó el techo de los 43.000 puntos. El monto operado se acercó a \$1400 millones. El dólar minorista quedó abajo de \$ 45 y la tasa de referencia, en 59,16% ... F&M Tapa y P. 2

AYUDA NUCLEAR

A Washington le preocupa el acercamiento de Macri a China

Más allá de la buena sintonía que hay entre las dos administraciones, la posibilidad de que China se haga cargo de construir la cuarta central nuclear no cae bien en el gobierno de EE.UU. ... P. 6

CONFLICTIVIDAD

Paran colectivos en el interior y revive la pelea por subsidios

El servicio funcionará con normalidad en Capital y Provincia, porque aceptaron destinar \$ 32.000 millones para hacerse cargo de los subsidios a la tarifa y ayudar a sostener los ajustes salariales. ... P. 8

LADRILLOS DEVALUADOS

Alquileres rinden menos que bonos de EE.UU., la inversión más conservadora del mundo

La renta que genera una propiedad, medida en dólares, hoy es de 1,78% anual, por abajo de los 2,06% que rinde el bono del Tesoro de EE.UU., según la medición que hace la consultora Reporte Inmobiliario. Con la devaluación, el valor de las propiedades se revalorizó 100% en pesos, pero los costos ajustados por la inflación (expensas, mantenimiento), más el valor de las tarifas y de los impuestos, no permiten el recupero de la inversión. ... F&M y P. 4

W HOTELS

Llega a Puerto Madero una nueva marca de hoteles de lujo

La cadena Marriot hizo un acuerdo con el grupo local GNV para traer al distrito Madero Harbour su marca del segmento de lujo W Hotels. El desembarco implicará una inversión de \$100 millones. ... P. 16

Guía para invertir

Una brújula para calibrar el factor político

Opiniones de especialistas, alternativas no tradicionales, y qué significa volver a ser mercado emergente



PETRÓLEO WTI -US\$ POR BARRIL-



-0,38%
u\$s 60,20

▲ Brent
66,70 u\$s por barril
0,29%

▲ Opep
66,10 u\$s por barril
2,72%

SOJA -EN CHICAGO, US\$ POR TN.-



0,22%
u\$s 328,8

▲ Trigo
4,64%
u\$s 196,76 por tn.

▲ Maíz
3,17%
u\$s 176,37 por tn.

SOJA -EN CHICAGO-



ORO -EN NUEVA YORK, US\$ POR ONZA-



-1,13%
u\$s 1.403,4

▼ Plata
-0,95%
u\$s 15,13

▼ Platino, por onza
-0,41%
u\$s 824,90

ORO -EN NUEVA YORK-



LADRILLOS EN CRISIS

Renta inmobiliaria cae y rinde menos que la inversión más conservadora del mundo

Mientras el Bono de Tesoro de Estados Unidos rinde 2,06% anual, por el alquiler de una propiedad se gana 1,78%. Y si se llega a tener desocupado hay que gastar \$137.409 por año, más los impuestos y servicios

Mariano Gorodisch
mgorodisch@cronista.com

Muchos argentinos, ladrillos por naturaleza, hoy pierden plata si se compara su inversión en inmuebles con la más conservadora del mundo, ya que un bono del tesoro de Estados Unidos rinde 2,06%. Según un informe de Reporte Inmobiliario, la renta de una propiedad cayó al 1,78% anual, lo que es 0,78 puntos por debajo de la informada hace 12 meses (2,56%). "La fuerte caída en la renta se debe fundamentalmente al cambio del valor de la propiedad en pesos. Es muy simple observar que a pesar de que el alquiler debería aumentar un 54,7% en base a las ofertas de la zona, el activo se revalorizó más de 100% en la misma moneda pero por devaluación, hecho que pulveriza la potencial renta que percibiría el propietario", explica Germán Gómez Picasso, director de Reporte Inmobiliario.

Detalla que en base al relevamiento de los costos de mantenimiento para el flujo de fondos es que si un departamento de 85 metros se mantuviese sin inquilino por un tiempo prolongado, el propietario necesitaría gastar en mantenimiento \$ 137.409 al año entre expensas, ABL, agua y mantenimiento general; sin contar los bonos por servicios (gas, luz, teléfono, cable, Internet) ni tampoco los impuestos por bienes personales.

También la renta bruta que surge de la ecuación directa de valor de alquiler versus el valor de mercado muestra una marcada retracción el último año, pasando de 4,40% a 3,34%, siendo una de las peores ren-

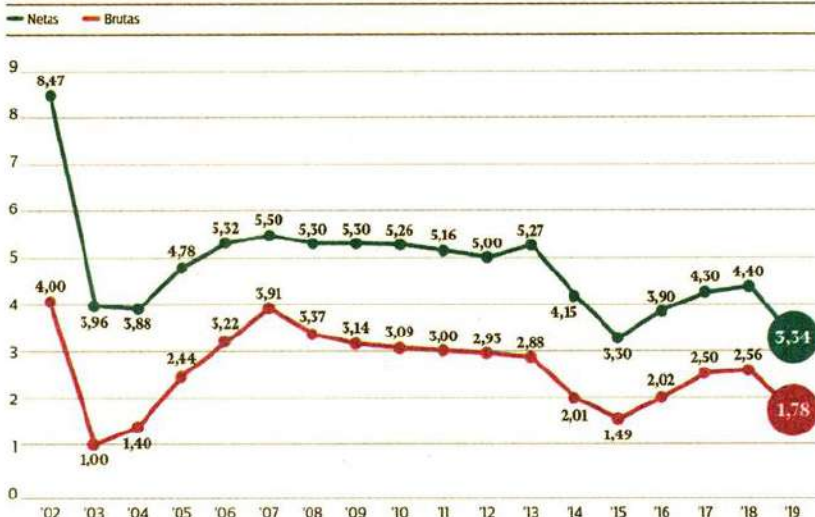
tas que muestra la serie que de Reporte Inmobiliario desde 1980. Gómez Picasso informa que los costos de construcción cayeron hasta 36% desde mayo del 2017 por devaluación. Además, Buenos Aires y GBA muestran los valores por metro en dólares más altos de la región: "De hecho, las zonas más cotizadas de Buenos Aires pueden tener precios de oferta más altos que los mejores lugares del resto de Latinoamérica y también de importantes ciudades del mundo, en las que el motor del mercado son los créditos hipotecarios con tasas del 3-4% anual".

Mariano Capellino, CEO de INMSA, agrega que el mercado inmobiliario argentino sufre con la inflación: "Los alquileres es una de las variables que más

ALQUILERES

Una inversión poco lucrativa

· Evolución comparativa de las rentas netas y brutas de un departamento usado de 3 ambientes en Barrio Norte



Fuente: Reporte Inmobiliario

El Cronista/C. Castelnuovo

54,7% **100%**

Lo que debería aumentar el alquiler en el último años en base a las ofertas de la zona

Subió el precio de los inmuebles por devaluación, hecho que pulveriza la renta

se ve afectada. Como los inmuebles no bajan su valor o lo hacen menos que las devaluaciones, las rentas en dólares han caído en forma constante. Hoy, la renta real en dólares es prácticamente cero si le descontamos la inflación de Estados Unidos. Incluso, en ciertos tipos de activos, los de mayor valor, es negativa".

A su juicio, esto sucede porque los precios de los alquileres deben acompañar las posibilidades de pago de quienes rentan, mientras que el valor de la propiedad se mantiene estable o no compensa la devaluación: "Ar-

gentina es el único país del mundo que frente a una fuerte devaluación se pretende mantener el valor en dólares de sus inmuebles. Por ejemplo, en Estados Unidos o España frente a una crisis económica fuerte como la que vivieron en la década pasada, el valor promedio de los inmuebles cayó hasta llegar en muchos casos a un 30% de su valor. En esos países, como los alquileres se mantienen estables por tener monedas que no sufren procesos de alta inflación, la rentabilidad de los alquileres crece en forma proporcional a la caída del valor del inmueble".

MERCADO EN BAJA

Tasa de retorno es prácticamente nula

Mariano Sardáns, CEO de FDI, advierte que los mejores proyectos en cuanto a renta inmobiliaria, que son los inmuebles comerciales alquilados a empresas, no llegan a tener una renta del 1,7% anual, pero si a eso se le descuenta los pagos de bienes personales y 55% de ganancias, la renta termina siendo casi nula, no compensa ni la inflación estadounidense.

Sebastián Cantero, dueño de la inmobiliaria que lleva su nombre, coincide que la renta es prácticamente nula porque en conversión al dólar el valor de la propiedad arroja un 1% o 2% anual: "Eso es técnicamente nulo porque históricamente las propiedades daban un 1% mensual. Hoy está atrasado por el tipo de cambio y por los salarios. La realidad es que si

hoy tuviéramos que valorar una propiedad al 1% que se pedía antes sería imposible que alguien lo pudiera convalidar, no se podría pagar porque han quedado atrasados los salarios respecto a lo que se pagan los alquileres".

Daniel Zampone, de la inmobiliaria que lleva su nombre, apunta en la misma línea, en que hoy el mercado inmobiliario está con su renta histórica más baja: "En otro momento esta renta del inmueble en alquiler era mucho más alta. Se debe a la volatilidad del dólar, la incertidumbre política, la incertidumbre económica, el planchado de los créditos UVA. Todas estas variables inestables hacen que el mercado se enfrie, que la gente desconfíe, que no invierta, y el mercado se retrae".