

EL AHORRO: ¿LA BASE DE LA FORTUNA?

AÑO 24 - N° 149 - \$ 80.-
MARZO-ABRIL 2017

alzas & bajas

EN EL MERCADO DE CAPITALES

La inversión más conservadora del mundo rinde más que un inmueble.

Germán Vidal,
CEO de Telecom
"Hay que aprovechar la oportunidad del cuádruple-play".

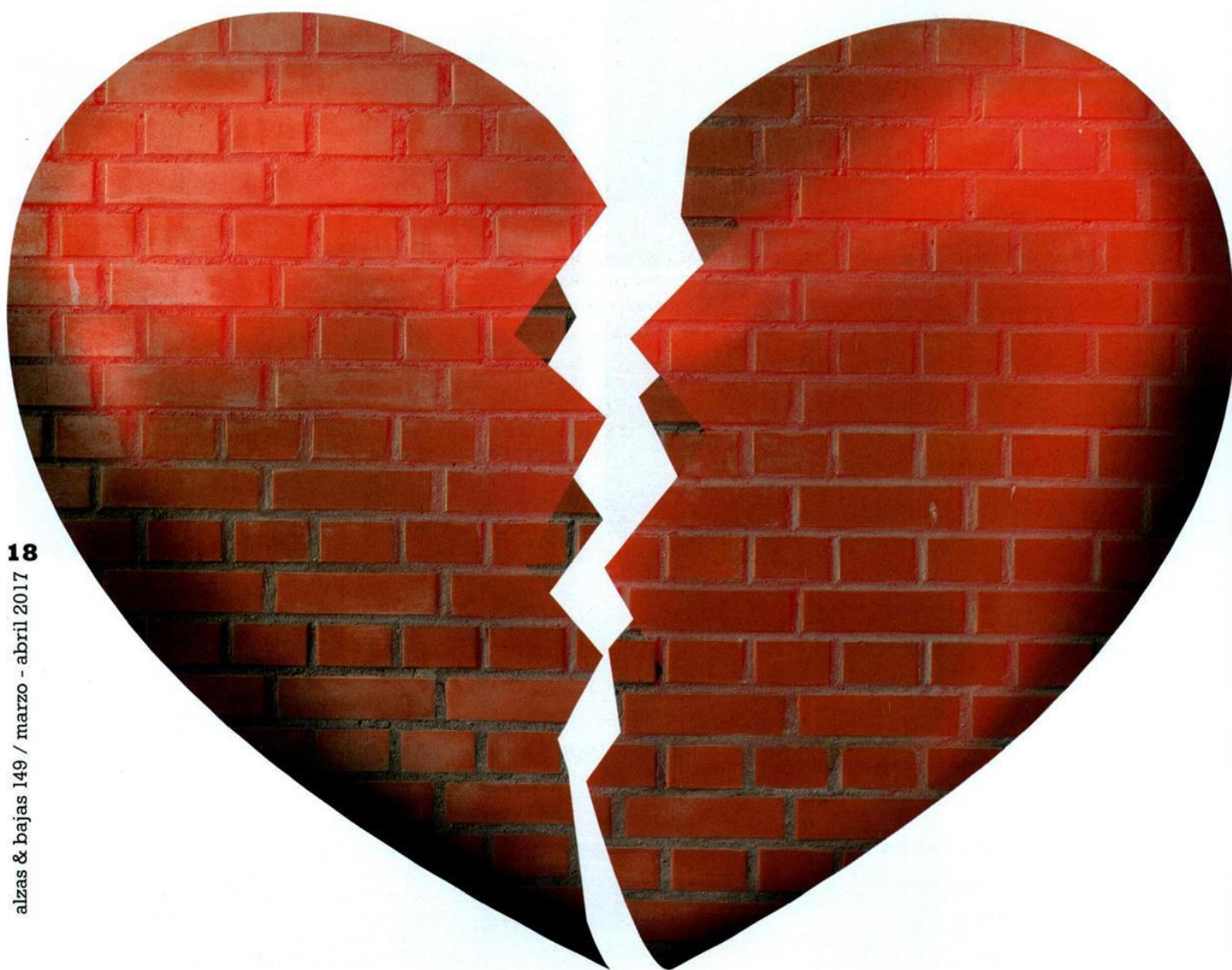
GUÍA DE INVERSIONES 2017

Bonos, acciones, letras. La lista definitiva de opciones para invertir en un año de elecciones.

El ladrillo no es lo que era

**LA INVERSIÓN MÁS CONSERVADORA
DEL MUNDO**

RINDE MÁS QUE UN INMUEBLE



De acuerdo a un relajamiento de Reporte Inmobiliario, invertir en ladrillos para alquilar ya no es lo que era. La utilidad que ofrece un departamento es de 2,5%, menos que lo de que rinde un bono del Tesoro de Estados Unidos, una inversión bastante conservadora. El bono que uno suele denominar libre de riesgo es el UST de corto plazo, pues el bono de EE.UU. de 10 años tiene riesgo de variación de tasas. Pero claramente es mucho más conservador que la mayoría de los bonos de igual madurez.

"La media histórica bruta fue 11% hasta 2002, después nunca más se recuperó: cambió el paradigma, va a ser muy difícil que se vuelva a las rentas del pasado. Hoy tenés un alto valor de inmueble en pesos, ya que está nominado en dólares. Por otro lado, la renta me la genera en pesos, pero hay una fuerte carga impositiva y altos costos de mantenimiento", reconoce Germán Gómez Picasso, socio director de Reporte Inmobiliario.

Santiago Llull, vicepresidente de Futuro Bursátil, enumera los riesgos asociados de invertir en propiedades para la renta: "Que no te paguen el alquiler, que te ocupen el inmueble y lo tengas que desalojar, que te dejen deuda de teléfono, luz, agua, gas o expensas, pagar abogados, ejecutar la garantía. Pero explícale a un hijo de inmigrantes que tiene 20 departamentos que compre un bono del tesoro".

Damian Tabakman, presidente de la Asociación Argentina de Profesores y Consultores de Real Estate, cree que de a poco los propietarios van a ir subiendo su pretensión de rendimiento de los alquileres: "Venimos de una larga época de tasas internacionales muy bajas. Eso está cambiando, pero su repercusión sobre el mercado de rentas local no es tan rápido. Se va a acomodar en la medida que la situación económica general mejore. Además, el mercado tiene mucha inercia, y no ajusta tan rápido. En resumen, más temprano que tarde los alquileres subirán".

Gómez Picasso suma agua para el molino del Real Estate: "El secreto está en saber elegir el momento de entrar, porque el que compra una propiedad piensa en largo plazo y



Por Mariano Gorodisch

autor del libro "Saber comprar, los secretos de Economan, más de 100 formas de ahorrar con inteligencia"

La inversión más ultra-conservadora, el bono del Tesoro de Estados Unidos a 10 años, ya rinde algo más que un departamento. Antes de invertir en ladrillos, conviene pensar dos veces.

suma esa tasa baja por alquiler, más la revalorización anual del activo, que dependiendo del año puede ser de entre el 5 al 10% anual adicional. Con el blanqueo y el crédito hipotecario creciendo es posible que los precios de venta en dólares repunten."

Por otro lado, el mercado inmobiliario argentino no es muy dinámico, al punto que hay pocas transacciones debido a los altísimos costos de transacción para una compra venta de propiedades. "Hay tasas de todo tipo, más honorarios de escribanos e inmobiliarias. El combo total encarece mucho las operaciones. El bono es una inversión muchísimo más líquida, pero es para gente que no le tiene miedo a los mercados financieros y tiene una contabilidad ordenada", advierte Rafael Di Giorno, director de Proficio.

Mariano Sardáns, CEO de FDI, suma que con los bonos se tiene liquidez inmediata, asegurado por el mismo fabricante de los dólares. "Otra opción mejor aún es un plazo fijo en Estados Unidos a 10 años, que rinde 3% anual, que es medio punto más que un bono". Di Giorno apunta en la misma línea: "La renta de los departamentos en Argentina tiende a asimilarse a la tasa de un bono del Tesoro de 10 años. En estos últimos años, con las tasas de americanas de 10 años en valores mínimos, la renta de los inmuebles, medida en dólares, alcanzó valores que son la mitad de lo que se lograban en las décadas de los '80 y '90".

A su entender, el que quiere comprar inmuebles por una cuestión de seguridad física paga cierto costo de oportunidad, ya que los alquileres no compensan el rendimiento de un bono. Sin embargo, mucha gente prefiere este tipo de inversiones porque apuestan a un resultado por tenencia producto de la revalorización.

Oportunidades: usufructo por renta vitalicia

De todas formas, hay algunas oportunidades en el mercado inmobiliario. Por ejemplo, el usufructo por renta vitalicia. Este es el término legal a lo que en la jerga

se llama comprarse un departamento con su propietario adentro. Más precisamente, con una persona mayor que seguirá viviendo en el mismo. Una vez que el anciano fallece, el inmueble pasa a manos del inversor.

El contrato oneroso de renta vitalicia con reserva de usufructo depende de la expectativa de vida del propietario:

no es lo mismo una persona de 85 años internada en el hospital que uno de la misma edad jugando al tenis como si tuviera veinte años menos.

Además, es crucial saber qué tan vendible es la propiedad: por ejemplo, si está situada en Callao y Alvear se vende al día siguiente. Este mix termina formando el número de cuánto se terminará abonando de cuota mensual hasta que el propietario fallece.

La renta, del 7% de interés compuesto, termina siendo mayor a la de un alquiler pero con la diferencia de que se está capitalizando todos los meses. Según el Código Civil, el usufructuario, "es decir el residente del inmueble", debe hacerse cargo de expensas y servicios. Si bien el principal escollo suelen ser los herederos, en algunos casos aceptan que sus padres vivan lo mejor posible los últimos años de su vida y prestan su conformidad.

Para tomar un caso concreto a modo de ejemplo: si la persona tiene 85 años, y diez más de expectativa de vida, y reside en un departamento valuado en US\$100.000, puede obtener una renta de US\$ 800 por mes hasta su fallecimiento. Compañías de seguros son las encargadas de calcular esa expectativa de vida en cada caso.

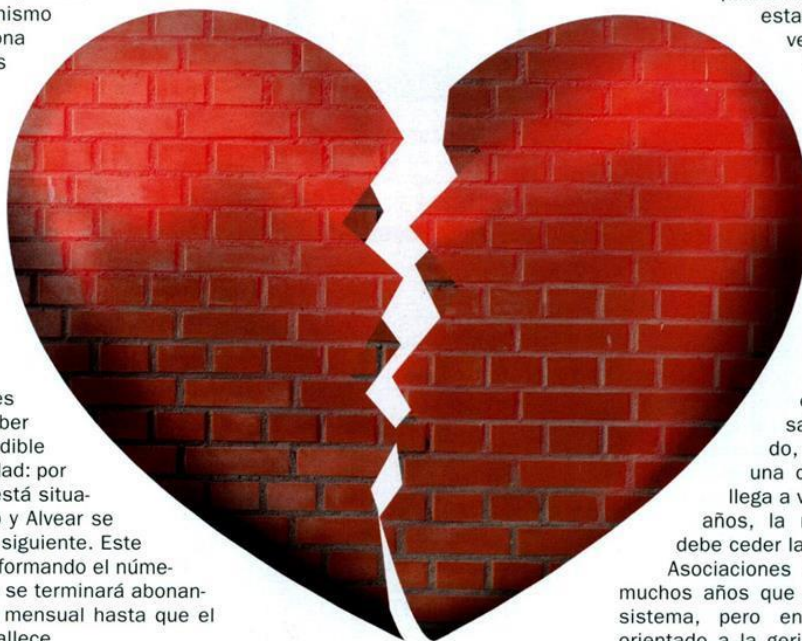
Hay ciertos casos donde el la persona que cede su propiedad

pide un adelanto de US\$10.000, por ejemplo, para saldar deudas que tiene. También se suele usar para que los herederos puedan recibir, si no el inmueble, al menos alguna herencia en forma adelantada. En ese caso, la cuota puede bajar a US\$ 500 mensuales, aunque siempre se trata de hacer un traje a medida según cada caso, donde depende mucho la edad, el estado de salud y lo vendible que sea la propiedad.

Las inmobiliarias y escribanías que toman estos modelos aceptan también casos de gente de 50 años, siempre cuando se encuentre en un estado de salud muy delicado, pero incluyen una cláusula que, si llega a vivir más de diez años, la renta finaliza y debe ceder la casa.

Asociaciones mutuales hace muchos años que adoptaron este sistema, pero en varios casos orientado a la geriatría. O sea, la persona no se queda en su hogar, sino que se va a vivir a un pensionado muy bien puesto, donde se le pagan todos los gastos a cambio de ceder su propiedad. En general los que lo toman son jubilados, que comienzan a cobrar la renta el mismo día en que firma la escritura, mientras el inversor continuará pagando las cuotas pactadas tanto tiempo como viva el beneficiario y recibirá la posesión efectiva del inmueble sólo cuando fallezca.

Adicionalmente, el contrato oneroso de renta vitalicia se garantiza con una hipoteca sobre el mismo inmueble. En caso de incumplimiento, el beneficiario recupera la propiedad y el inversor pierde todo lo invertido, sin derecho a reclamo alguno. El programa se orienta a propietarios mayores de 80 años. En caso de tratarse de matrimonios, ambos deben superar la edad mínima.



El que quiere comprar inmuebles por una cuestión de seguridad física paga cierto costo de oportunidad, ya que los alquileres no compensan el rendimiento de un bono.