

Es sabido que la llamada «inversión en ladrillo» es una de las formas más seguras de ahorrar y de ganar dinero en la actualidad en la Argentina. El mercado inmobiliario se valúa a sí mismo y los precios de venta y alquileres aumentan con el tiempo, sin necesidad de nuevas inversiones ni regulación de ningún tipo, lo que lo convierte en un negocio redondo. ¿Pero qué es lo que conviene para ganar más dinero? ¿Invertir en dólares o en fideicomisos en pesos con índice CAC? El mercado inmobiliario, de la construcción y la inversión tiene principalmente dos vías de ingreso. Por un lado, la clásica compra/venta en dólares de propiedades y por otro la inversión en fideicomisos (varios inversionistas financian a un fiduciario que compra el terreno y construye la propiedad y luego se subdividen las unidades del, por ejemplo, edificio). Esta forma por lo general es en pesos y se le aplica un índice de aumento mensual elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (CAC), supuestamente basado en la inflación, es decir, el aumento en el período de los materiales necesarios para la obra. Habitualmente se piensa que siempre otorga más ganancias el uso del dólar por su estabilidad como moneda y su inmunidad respecto a la inflación, pero ¿es así? Según un estudio de Properati Argentina, «si analizamos el comportamiento en los últimos meses del valor de la divisa estadounidense en el mercado libre y del índice CAC, llegaremos a la conclusión de que ingresar en un fideicomiso en pesos ajustable por CAC dio mejores resultados, con una diferencia de cerca del 15%». Suponiendo una inversión de 100 mil dólares en enero de 2011, la variación proporcional Dolar Blue vs. CAC sería: Los valores a enero de 2011 se tomaron como base =100 y luego se graficó la variación proporcional. Como se puede observar en el gráfico anterior, el dólar blue aumentó más, proporcionalmente, que el índice CAC. El valor del primero se multiplicó por 3,3 , mientras que el del segundo por 2,6. «Esto quiere decir», explican, «que si desde el comienzo de la inversión hasta ahora hubiésemos cambiado los 100 mil dólares billete en el mercado libre y luego abonado las cuotas de un fideicomiso

ajustado por CAC, nos quedaría una diferencia a favor, ya que la inversión habría demandado menos dólares». El siguiente gráfico muestra la evolución de la relación entre el índice CAC y el dólar blue (CAC/dólar libre), tomando como punto de partida la que había entre ellos en enero de 2011 (=1): Desde Properati aclaran: «Si el CAC y el dólar hubieran evolucionado de la misma manera y sus valores cambiado en la misma proporción, (los dos hubieran duplicado su valor, por ejemplo) hoy la relación sería también de 1. Sin embargo, es 0,8, lo que muestra una diferencia del 20% en favor del dólar libre». Si se tienen en consideración los últimos 26 meses, la relación es de 0,89 y los últimos 24, 0,83. Vale recordar que en enero de 2011 el dólar libre costaba \$4.07 y el CAC era de 817,2 puntos, lo que da una relación CAC/dólar de 200.69. El resto de la evolución de esta relación se tomará en base a este número, por eso es la base=1. Entonces, hoy, con un dolar a \$13,39 y el CAC a 2157,32 puntos la relación es de 161,16, y tomando como base enero 2011 es de 0,8, un 20% menor. «Esto quiere decir que si se poseen los dólares en billete, es conveniente entrar en un fideicomiso en pesos ajustables por CAC antes que invertir en dólares a precio fijo», concluye el informe. «La diferencia entre las dos opciones puede ser del 15% del precio final y en lugar de desembolsar los 100 mil dólares en billetes serían 85 mil», afirman. Copyright © 1997-2024 DataPress Multimedia - Director: Diego Rottman Permitida su reproducción solicitando autorización Algunas de las imágenes de stock proporcionadas por Depositphotos.com