

Planificación Financiera - Preparados, listos ... ¡y a esperar!

La historia se repite casi sin alteraciones. Al momento de pensar qué hacer con el dinero, el argentino piensa en comprar departamento, cochera, terreno, lote, casa, casita... en síntesis, "ladrillos". En los momentos de calma financiera el motivo es el acceso a la primera vivienda, el departamento para un hijo, ingresar a un emprendimiento inmobiliario, etc. En los momentos de tensión financiera el motivo es la sensación de seguridad, la cercanía del activo, el poder verlo, tocarlo, el saber que pase lo que pase siempre va a estar ahí.

Todo tiempo pasado fue mejor

Hace un poco menos de 20 años iniciábamos el camino de los pesos convertibles de curso legal en reemplazo de los golpeados australes. Si bien hoy la palabra convertibilidad salió de los billetes y pasaron a ser nuevamente simples pesos, todavía seguimos utilizando la misma moneda 20 años después.

En esos días de principios de los 90's las posibilidades que tenía una persona para acceder a su primera vivienda eran amplias. La relación entre ingresos-metro cuadrado estaba equilibrada en algo parecido al 1 a 1, es decir por cada \$1.000 de ingreso uno podía acceder a 1 m² de vivienda (tomando una cotización media de usd 1.000 para el período). Es decir, si tomamos como referencia un departamento estándar de 36m² el costo equivalía a 36 meses de sueldo. En síntesis, el plan perfecto era: conseguir un trabajo de \$ 1.000 por mes, vivir 3 años en la casa de los padres, y luego ... la independencia. Esto que parece un enunciado frívolo era realmente posible. Un joven o una pareja, podía, con un poco de autocontrol, lograr un ahorro que fuera la llave para acceder a "su lugar en el mundo". Tal vez no fueran 3 años, tal vez les llevara 5, pero, insisto, con una mínima planificación a los 30 años era posible ser propietario de una primera vivienda.

Donde estamos hoy

La oferta de propiedades es enorme. La prosperidad de la construcción bajo la forma de obras particulares, emprendimientos inmobiliarios, fideicomisos, etc., fue muy grande dando lugar a cambios profundos en la fisonomía de algunos barrios, al cambio de nombre de otros, y a la creación de espacios sociales, culturales y/o de recreación en lugares completamente nuevos (Cañitas, Palermo Soho, etc.). Este *boom* inmobiliario de los últimos años ha provocado que el precio del m² en dólares casi se duplicara. Ahora tenemos que hablar de alrededor de usd 1.700, dependiendo de la ubicación y comodidades de la unidad. Esos 36 m² soñados ahora nos cuestan cerca de usd 62.000. La posibilidad que tienen los jóvenes de hoy de acceder a su primera propiedad es más limitada. Nuevamente éste puede parecer un

comentario frívolo, si prefieren tómenlo como una "sensación", pero hoy día además de la comodidad o incomodidad que sienten muchos jóvenes viviendo con sus padres, hay factores económicos que les impiden "comprar" su lugar en el mundo.

Paradoja matemática

Buscando explicaciones para este fenómeno, se pueden obtener algunos datos interesantes. Al cruzarlos y relacionarlos entre sí se llega a una conclusión enigmática... "parecería existir una relación entre el salario mínimo y el valor del m² en la Capital..."

Año	Valor de m ² (dólares)	Tipo de Cambio (pesos por dólar)	Valor de m ² (pesos)	Salario Mínimo, Vital y Móvil (pesos)	Cantidad de Salarios por m ²
1990	500	1,00	500	100	5,00
1993	1.000	1,00	1.000	200	5,00
1999	1.100	1,00	1.100	270	4,07
2002	600	3,50	2.100	220	9,55
2004	1.000	2,90	2.900	450	6,44
2007	1.300	3,10	4.030	960	4,20
2010	1.700	3,88	6.496	1.500	4,40
Multiplicador	3,4	3,90	13,2	15,0	0,9

El cuadro adjunto muestra la evolución del precio medio del m² en Capital tomando intervalos entre 1990 y 2010. Los valores están expresados en dólares y ajustados por el tipo de cambio medio a partir de 2002. En la columna siguiente se observa el valor del salario mínimo, vital y móvil para cada uno de esos años, y en la última columna la relación entre ambas variables, es decir la cantidad de salarios necesarios para comprar un m². Debajo de los datos aparece una línea que nos muestra lo siguiente:

- i) el valor del m² en dólares subió más de tres veces entre 1990 y 2010,
- ii) el tipo de cambio se multiplicó por cuatro,
- iii) el valor del m² en pesos, por el doble efecto del tipo de cambio y la valorización de las propiedades, subió 13 veces, y
- iv) el salario mínimo se multiplicó por 15.

Juntando todo esto vemos que la relación entre salarios y m² es estable, el año 2002 es la excepción que confirma la regla, y esto nos dice que hoy debiera ser igual de fácil que en los 90, acceder al primer departamento. Durante los últimos 20 años fueron necesarios 5 meses de sueldo para comprar un m². Si bien los números no mienten... la realidad no acompaña.

¿Qué pasó?

La idea es revisar las variables para entender si podemos concluir algo a partir de estos números. Valor del metro cuadrado. Podemos pensar dos

cosas, o bien la Argentina se ha instalado definitivamente en el círculo de las grandes capitales y por eso sus propiedades se han revalorizado significativamente, o estamos en presencia de un burbuja que a contramano del mundo ha hecho que, en los últimos años, los precios sigan subiendo en lugar de bajar.

Salario mínimo. Podemos asumir que hay algo extraño en los valores del salario mínimo para la década del 90, pero en cualquier caso son datos oficiales. Lo que sí queda claro es que en ese período era factible pensar en un ingreso mensual de \$1.000 (~5 salarios mínimos), y que hoy día está muy lejos del común de la gente pensar en un ingreso de \$7.500 (los mismos 5 salarios).

Esto es lo que definitivamente está abriendo la brecha, por un lado el precio de las propiedades sube en dólares, y sube más en pesos empujado por la diferencia del tipo de cambio con el dólar, y por el otro se hace cada vez más difícil alcanzar, en forma razonablemente masiva, empleos para acceder al nivel de ingreso que califica para adquirir una vivienda.

Mientras que los sueldos están luchando mes a mes contra la inflación (sin lograr incrementar la capacidad de ahorro), el valor de las propiedades se sostiene aun cuando las ventas parecen tomarse un respiro. Si ponemos en perspectiva todas las variables: oferta múltiple, ausencia de créditos accesibles, suba del riesgo país, y devaluación gradual del peso, sumado a una incipiente recuperación de los mercados globales, podemos concluir que existe una posibilidad de que los argentinos puedan volver a considerar sin miedo otro tipo de activos de inversión.

En 2002 la decisión de escapar del peso llevó a liquidar propiedades a cualquier precio por el afán de hacerse de dólares. Lejos estamos de aquella situación. Ahora bien, ¿qué pasaría si las compras se detienen? ¿Qué pasaría si algunos de los que compraron propiedades como inversión deciden ejercer la venta para rehacer su capital? ¿Qué pasaría si la limitada oferta de crédito se mantiene en el tiempo? ¿Qué pasaría si volvemos a temerle, un poquito, al peso? Son muchas las variables que hacen pensar que las propiedades tienen un alto valor relativo a los ingresos. Debemos preguntarnos si seremos realmente capaces de ir a contramano del mundo, sosteniendo un valor del m² cada vez más caro. Llegó el momento de responder a esa pregunta y, tal vez, también haya llegado el momento de conocer la respuesta antes de seguir adquiriendo propiedades al solo fin de la inversión.

Planificación Financiera: ¡Preparados, listos y a esperar! Claudio Cardani. Consultor independiente. Ex Director de Accenture. Revista Inversor Global. La Mayor Comunidad de Inversores de la Argentina. Argentina. Fascículo N° 66. Pág. Abril 2.010.