

Cada vez más personas invierten en inmuebles



Lic. Mario Gómez

Director de Le Bleu Negocios Inmobiliarios

consejo

Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

Fuente: Revista Consejo Año V – Nº 23 – Julio 2012 – ISSN 1851-6610

Albert Einstein afirmaba que para poder explicar y afrontar la realidad ésta debe simplificarse, no hacerla ilusoriamente más simple. Saber simplificar situaciones complejas es cualidad de los líderes. Presentar como sencilla cualquier cosa que en cambio es complicada es defecto de aficionados. Se intuye hoy que en todo el mundo occidental se busca explicar la crisis económica de modo aparentemente simple, indicando soluciones fácilmente realizables en breve término, pero sin preguntarse si estas presuntas soluciones pueden incluso agravar la crisis misma.

La deuda pública contraída por varios países no se ha producido en contextos asimilables ni puede, por lo tanto, analizarse de forma homogénea. En realidad, su dimensión, su costo, la posibilidad de renovación a su vencimiento —variables que tanto preocupan a mercados y gobiernos— se pueden reducir y absorber, en una fase de dificultades como la actual, sólo con el crecimiento económico. La presión fiscal en todas sus formas, sin una verdadera estrategia de crecimiento, sólo permite incrementar el gasto público sin traer aparejado desarrollo. En un momento como el presente, el crecimiento se obtiene sólo con la utilización oportuna de los recursos disponibles, instituyendo el marco propicio para que se desarrollen actividades creadoras de riqueza y ocupación sostenibles. Entre estas actividades, la inmobiliaria es una de las más dinámicas: el sector de la construcción y otras actividades conexas constituyen aproximadamente el 9% de la mano de obra mundial y el 6,5% del PBI.

¿Qué sucede en la microeconomía de los inversores? Los precios de los inmuebles dependen en gran medida de la cantidad de dólares que hay en plaza, donde se presentan perspectivas positivas. Por un lado, nuestras exportaciones son demandadas por miles de millones de habitantes de países emergentes que no dejan de crecer. Por el otro, las inversiones alternativas escasean y las tasas de referencia tienden a cero (la Reserva Federal ha anunciado que mantendrá la tasa en 0,25% hasta 2013). En este contexto, cada vez más agentes económicos se acercan a invertir en inmuebles. Gran parte de estos inversores proviene del campo y de los sectores exportadores. Muchos tienen formación financiera, técnica y jurídica, y exigen mayor pericia a sus interlocutores. Esto ha hecho que la actividad inmobiliaria se vaya profesionalizando cada vez más.

¿Qué pedirle al Gobierno? Reglas de juego claras y políticas que fomenten la inversión. Entre estas reglas, una seria y transparente política antiinflacionaria es el primer paso si se quiere que vuelva el crédito hipotecario a la Argentina. Con los niveles actuales de inflación no puede haber crédito hipotecario. Es casi una lección de manual de macroeconomía. Hace un par de semanas, cuando pregunté en un curso cuál es el principal problema que afecta al mercado inmobiliario, la respuesta unánime fue la inflación. Muchos podrían decir: es la falta de crédito. Pero resulta que una es consecuencia de la otra: con inflación no puede haber crédito hipotecario.

No existe sobre la faz de la tierra país que haya dado fin al déficit de vivienda sin implementar un sistema de crédito. Pero no puede existir sistema de crédito alguno con una inflación de dos dígitos. Hay que dominar la inflación y luego desarrollar un sistema de crédito ajustado por la inflación. Se impide indexar, condenando al que no tiene el

dinero para comprar su vivienda de contado a que alquile durante toda su vida (lo que en la práctica es obligarlo a que viva indexado, pues por su propia dinámica el mercado de alquileres va ajustando los precios).

No nos resignemos a no tener financiamiento a largo plazo como viene ocurriendo en la Argentina desde hace muchos años. Más bien, trabajemos juntos para atacar el problema de fondo.

Además es necesario promover políticas que fomenten la inversión. Presentar a la mayor presión fiscal sobre los sectores productivos como sinónimo de solidaridad es, en términos de Einstein, una simplificación ilusoria. Impuestos altos penalizan el ahorro, generando desconfianza en la capacidad de estimular la recuperación; golpean a las familias e impiden la formación de otras nuevas; crean incertidumbre y precariedad laboral. En síntesis, no permiten un verdadero desarrollo económico sostenible.

