



News nro 41: La inversión inmobiliaria o el mercado de capitales como defensa de la inflación **31 de Julio - 2016**

El incremento de los valores inmobiliarios supera en la actualidad en más del 3.400% al aumento del índice general de precios al consumidor en el periodo 2001-2015, **poniendo de manifiesto el resguardo que representa la opción inmobiliaria frente a la inflación.** (Ver La inversión inmobiliaria como defensa de la inflación)

Pero quien decidió invertir en el mercado de capitales, esto es, por ejemplo en acciones, como le fue en el periodo antedicho?

Para responder a dicha pregunta analizaremos la evolución del Merval desde el 02/01/2001 hasta el 2015, pero antes aclaremos ¿Qué es el Merval?

El Merval es un índice bursátil creado el 30 de junio de 1986 con un nivel base de 0.01. Se utiliza en Argentina y es además el principal índice del Mercado de Valores de Buenos Aires. Mide el valor en pesos de una canasta de acciones formada por las empresas más representativas del mercado argentino y se revisa cada 3 meses para considerar cambios en las empresas y sus participaciones en el Merval, no existiendo un límite prefijado a las empresas que puedan entrar a formar parte del Merval.

La publicación del Merval se realiza diariamente y se computa a tiempo real. Su valor depende de las ponderaciones que se les otorgue a cada una de las empresas a las que hacíamos referencia antes. En el siguiente gráfico¹ podemos observar su evolución en el periodo suscripto:



¹ <https://es.finance.yahoo.com/echarts?s=%5EMERV>



Como se observa en la gráfica el índice MARVAL gozo de un incremento del 2.416%, lo que resulta ser inferior al incremento del 3.400% en el valor en pesos de las propiedades analizado en el post arriba descripto (Ver aquí).

Numéricamente hablando:

Año	Indice Merval (*)	Base	Variacion r/2001	Año	Precio promedio \$/m2	Base	Variacion r/2001	Diferencia
			Indice				Indice	
2001	\$ 471,34	100		2001	\$ 891,00	100		
2002	\$ 520,25		110	2002	\$ 1.782,65		200	90
2003	\$ 1.071,95		227	2003	\$ 1.787,94		201	-27
2004	\$ 1.375,37		292	2004	\$ 2.406,48		270	-22
2005	\$ 1.532,53		325	2005	\$ 2.745,00		308	-17
2006	\$ 2.090,80		444	2006	\$ 3.462,70		389	-55
2007	\$ 2.163,34		459	2007	\$ 4.108,00		461	2
2008	\$ 1.079,64		229	2008	\$ 5.356,65		601	372
2009	\$ 2.323,88		493	2009	\$ 6.463,44		725	232
2010	\$ 3.511,66		745	2010	\$ 7.136,00		801	56
2011	\$ 2.461,00		522	2011	\$ 9.257,36		1039	517
2012	\$ 2.854,29		606	2012	\$ 11.308,82		1269	664
2013	\$ 5.391,03		1144	2013	\$ 14.341,21		1610	466
2014	\$ 8.066,68		1711	2014	\$ 19.677,84		2209	497
2015	\$ 11.675,18		2477	2015	\$ 33.165,90		3722	1245

(*) Analisis Merval : <http://www.rankia.com.ar/blog/analisis-merval/1578605-que-merval>

Lo que se observa es que el índice Merval paso de \$471,34 en 2001 a \$11.675,18 al finalizar el año 2015, representando un incremento del 2.477% que coincide con el gráfico arriba detallado. El análisis en el valor en pesos del m2 de las propiedades, ya analizado, pasó de \$891 a \$33.165,99 respectivamente, **representando un incremento del 3.722% superando en 1.245% al incremento en las acciones.**

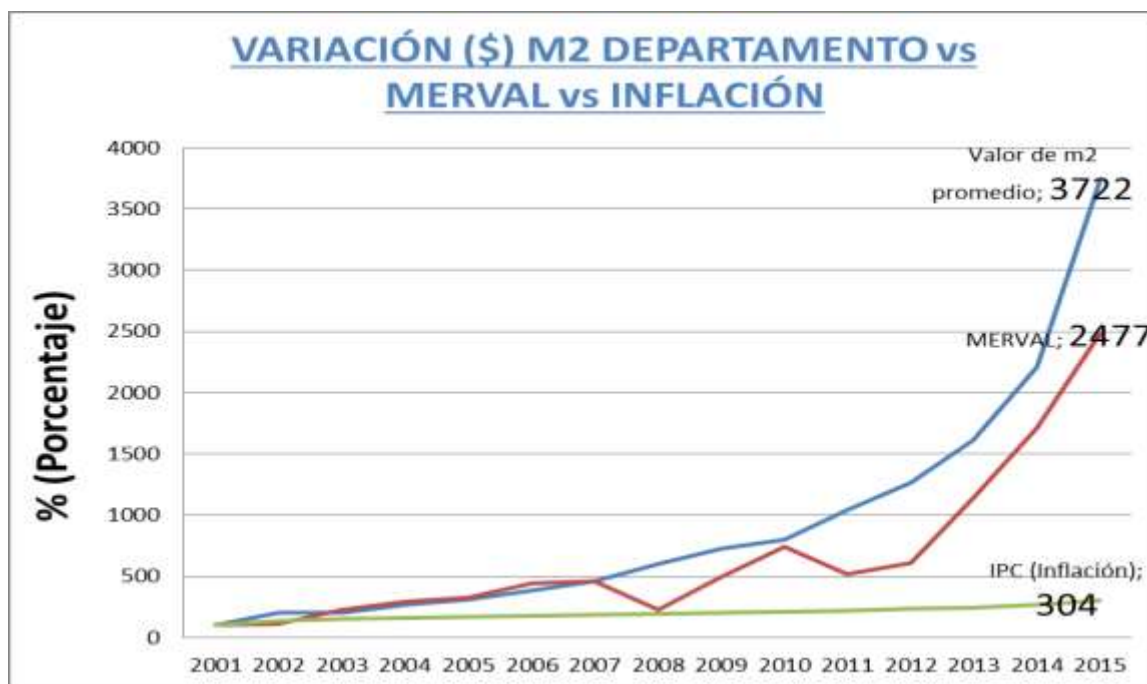


Gráfico - Fuente: Elaboración

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



[www. Soltwin.com.ar](http://www.Soltwin.com.ar)

Solución a sus necesidades

CONCLUSIÓN: quien invirtió en el mercado de acciones (MERVAL) le ganó a la inflación, pero quien se posicionó en inmuebles lo hizo en un porcentaje aún mayor. Es decir que quien invirtió en el mercado inmobiliario se cubrió frente a la inflación en 1.245% más que quien invirtió en acciones.

Volvemos a recomendar analizar la compra de Departamentos en Pozo en [Edificio BRISAMAR II](#) no solo por la ganancia inicial que se puede llegar a capitalizar (si se encuentran debidamente analizados los riesgos como en el caso planteado) sino por tratarse de bienes inmuebles, alternativa de inversión que como el análisis indica es un refugio contra la pérdida del poder adquisitivo que sufre el peso argentino y que le ganó incluso al mercado de capitales, más precisamente al de las acciones

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO