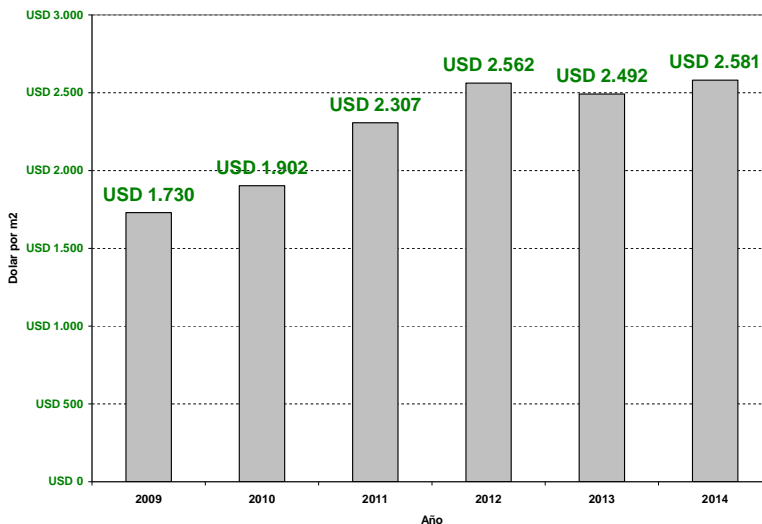




News nro 5 : Análisis gráfico del News nro 4

06 Ago-2014

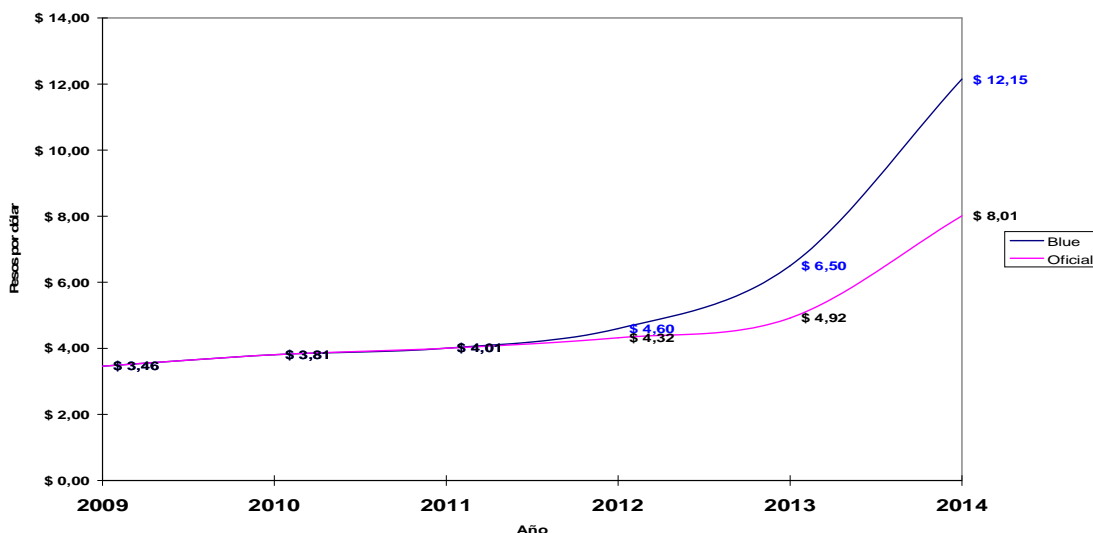
EVOLUCIÓN del valor del U\$\$/m2 CABALLITO (CABA)



Fuente: Relevamiento publicado por Reporte Inmobiliario
Elaboración propia

Se observa que el valor del m2 medido en dólares, evolucionó al alza en el período que va del 2009 – 2012, manteniendo su valor máximo en el corriente año pesarⁿ de la baja del 2013.

EVOLUCIÓN del Tipo de CAMBIO (pesos por dólar)



Fuente: Reporte Inmobiliario – Evolución del costo de construir una PH
Elaboración propia

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

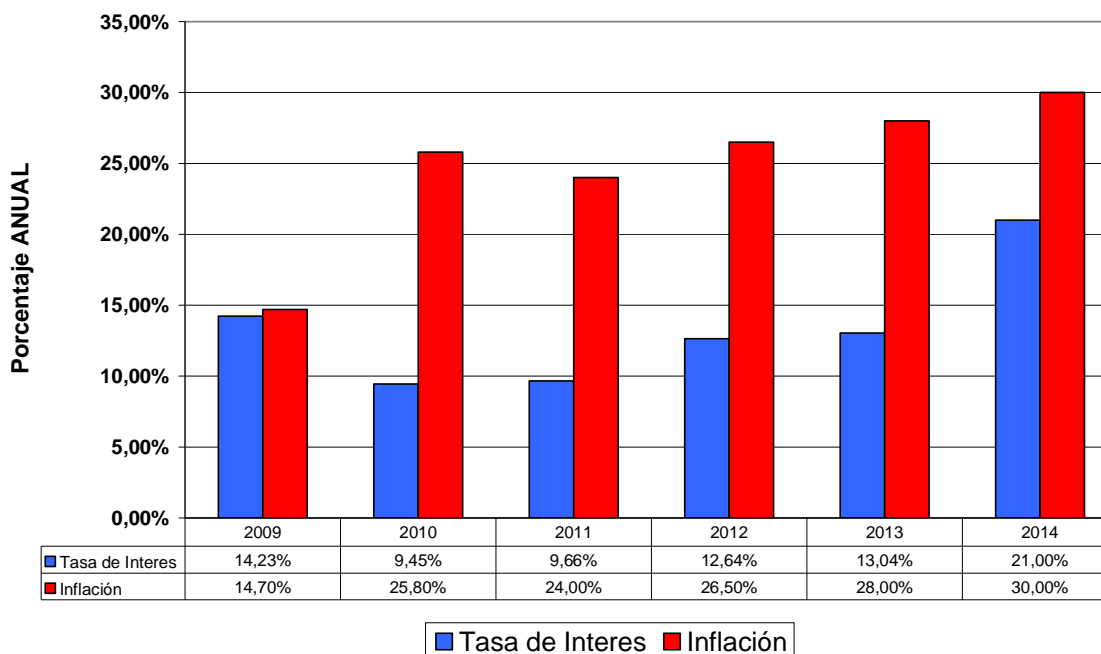


www. Soltwin.com.ar

Solución a sus necesidades

Observamos que el dólar "blue" nació a partir del 2012 con la aparición del llamado *cepo cambiario*. Prohibición a la compra de dólares que implementó el gobierno nacional, lo que provocó una fuerte y sostenida demanda del billete verde que no pudo ser atendida por la oferta; naciendo de este modo el "dólar blue" (fuente de expectativas distorsionadas dando inicio a un proceso "creciente" inflacionario que hasta el día de hoy estamos padeciendo)

TASA INTERÉS "REAL" (NEGATIVA)



Fuente: IPC (medición real) y BCRA
Elaboración propia

En el período analizado quien invirtió en un PLAZO FIJO perdió la diferencia entre la **inflación real** y la **tasa de interés** abonada por el banco. Por ello el título del gráfico lo llamamos TASA de INTERÉS "REAL" NEGATIVA; dado que mientras la inflación real sea mayor a la tasa de interés que se cobra o me paga el banco, *se esta perdiendo dinero medido por el poder adquisitivo de compra*.

Por último relacionaremos la evolución del metro cuadrado medido en dólares versus el comportamiento de la *onza trío* (inversión en ORO) que como dijimos intenta comparar alternativas de inversión con similares riesgos a asumir dentro de un rango al cual podríamos llamar como *conservador*.

Gráficamente hablando:

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

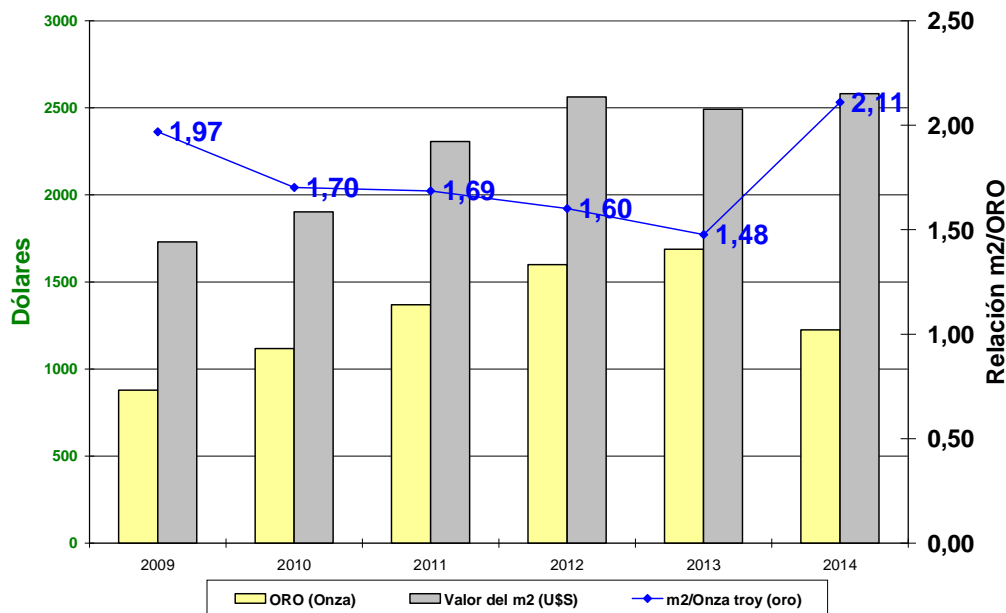
Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



www. Soltwin.com.ar

Solución a sus necesidades

EVOLUCIÓN m2 (Construcción NUEVA) vs ORO



Fuente: Reporte Inmobiliario y <http://es.investing.com/commodities/gold-historical-data>
Elaboración propia

Este análisis muestra un similar comportamiento en la evolución del valor del m2 de construcción de obra nueva (m2 en Caballito) y el valor de la onza troy medidos en dólares. Hasta el período 2013 el oro subió y el valor del m2 también; tendencia que se vio interrumpida en el corriente año, dado que mientras el valor del m2 se mantuvo "estable" el oro cayó bastante, entendemos nosotros por alguna de las siguientes razones:

1. **Alza de los mercados bursátiles:** la sensible alza de las cotizaciones de los principales activos bursátiles por el apoyo de los grandes bancos centrales que recompran títulos para inyectar liquidez en el mercado; aumentando la demanda de acciones en detrimento del metal.
2. **Deflación europea:** debido a la crisis y la entrada en recesión económica de varios países de la zona Euro, asistimos a una fuerte deflación con tasas de inflación extremadamente bajas. Esto es lo que explica también la baja del oro, pero igualmente de otras materias primas como el petróleo. La baja de la demanda y del consumo vinculado a esta deflación es lo que impulsa a los operadores a huir del oro.
3. **Causas técnicas:** la última explicación que se puede dar a la caída de las cotizaciones del oro concierne esta vez el aspecto técnico de la inversión. Debido a la fuerte y continua alza del oro durante estos últimos años, fueron numerosos los especuladores en comprar oro para realizar beneficios con una venta posterior, sobre ofertado el metal baja la cotización del precioso metal amarillo.

Por último la *relación m2 vs. oro* indica que en 2009 era de 1,97 mientras que hoy se aproxima a 2; lo que muestra que su relación no varió. Es decir, el aumento del metal precioso aumentó en similar medida que el valor m2.

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