

Finanzas

Para un inversor conservador, lo más prudente podría ser comenzar armando un portafolio de bonos hasta que el crecimiento de su capital le permita acceder a la posibilidad de diversificar sus inversiones entre los dos instrumentos: inmuebles y bonos. **Por Matías Daghero (*)**



¿Renta inmobiliaria o una cartera de bonos?

Quizás como fruto de las muchas crisis que ha sufrido a lo largo de la historia nuestro país es que hay ciertas creencias populares fuertemente arraigadas en el ideario colectivo de los inversores argentinos. Y aquí podemos encontrar una muy conocida de que “la mejor inversión son los ladrillos” y de que nadie te los va a sacar ni se van a ir a ninguna parte.

La inversión en inmuebles tiene la ventaja frente a otras inversiones de su sencillez en la comprensión para gente no experta en el rubro de las finanzas personales. Uno compra un inmueble y cobrará una renta mensual. Por otra parte, el inmueble puede revalorizarse y en caso de su venta obtener un rendimiento adicional por esto. Muchos inversores compran un inmueble buscando esto ampliamente difundido de generar ingresos pasivos: generar pesos sin tener que trabajar. Sin embargo, y más allá de que derribe muchos mitos, los inmuebles no constituyen un ingreso pasivo. Los mismos demandan mantenimientos, conseguir inquilinos, pago de impuestos, entre otros. Y, aun cuando esto sea tercerizado a través de una inmobiliaria (reduciendo la ganancia del inversor), siempre es necesario ejercer algún tipo de control.



Una ventaja en los bonos es que se puede ingresar con montos menores que los necesarios para un inmueble

Si miramos la evolución de precios de los inmuebles en los últimos años, se puede observar que han sufrido fuertemente con el cepo cambiario experimentando duras caídas de sus precios en dólares acompañado de una reducción de la renta que otorgan en dólares. Hoy en día, representan una gran cantidad de efectivo inmovilizado para el escaso rendimiento que otorgan. Sin embargo, esto podría llegar a cambiar y sus precios podrían empezar a subir en caso de que la nueva oferta de créditos hipotecarios dé sus frutos.

Si buscamos dentro de las alternativas del mercado financiero que otorguen al inversor una alternativa similar a los inmuebles, encontramos al mercado de bonos. Los mismos también tienen dos posibilidades de obtener una ga-



Más allá de que derribe muchos mitos arraigados, los inmuebles no constituyen un ingreso pasivo

nancia: con el cobro de cupones y con la revalorización del capital. Sin embargo, los rendimientos que otorgan hoy los bonos más que duplican la renta de los inmuebles. Y las perspectivas a futuro son que Argentina continúe reduciendo su riesgo país, por lo que el rendimiento de los cupones tenderá a ser menor pero el capital invertido se apreciará fuertemente.

Respecto al pago de cupones, la frecuencia en la mayoría de los bonos es semestral (más allá de que en algunos casos hay bonos con cupón trimestral o hasta mensual) pero armando una cartera de los mismos uno podría armar una cartera que lo otorgue un cupón mensual. Para ponerlo en números, una cartera de bonos diversificada de US\$ 50.000 podría otorgarle a un inversor una renta mensual de US\$300.

TABLA 1

	INMUEBLE	BONOS
RENTA NETA ANUAL EN DOLARES	3%	7%
RAPIDEZ DE LIQUIDACION	Baja (posibilidad de resignar precio para encontrar comprador)	Alta (cotización diaria)
LIQUIDEZ	Sólo el flujo de alquileres mensuales	Posibilidad de tomar dinero en caución bursátil a una tasa menor que los créditos bancarios
DIVERSIFICACION	No otorga, es un único bien	Se compran distintos instrumentos
POSIBILIDAD DE REVALORIZACION DEL CAPITAL	Mercado parado durante años por el cepo, selectividad en los aumentos	Fuerte, ante la reducción de la tasa pagada por el país
SITUACION IMPOSITIVA	Alcanzado por ganancias, bienes personales e impuesto inmobiliario	Exento de ganancias y bienes personales
DIVISIBILIDAD	Indivisible (para hacerse de efectivo hay que venderlo en su totalidad)	Puede venderse parte de la posición

Si hacemos una comparación entre la inversión en inmuebles y la inversión en bonos, podemos ver lo siguiente (ver Tabla 1).

Una ventaja adicional que se puede citar en el caso de los bonos es que se puede ingresar con montos menores que los que son necesarios para un inmueble (\$10.000 vs US\$ 10.000 o más de una cochera). Y si observamos la diferencia de rendimientos entre ambos actualmente la misma haría que nuestro capital se duplique en 24 años con los alquileres mientras que lo haría en sólo 10 con los bonos.

Si lo analizamos desde el punto de vista del armado de un portafolio para un inversor conservador que esté buscando un segundo ingreso para su etapa pasiva, lo más prudente podría ser comenzar armando un portafolio de bonos hasta que el crecimiento de su capital le permita acceder a la posibilidad de diversificar sus inversiones entre los dos instrumentos: inmuebles y bonos.

(*) Autor del libro “Con los \$ que tengo, ¿qué hago?”

B+D Readers

+1.00 +1.50 +2.00 +2.50 +3.00



bplused.com