

COMPARANDO ALTERNATIVAS DE INVERSIÓN EN EL LARGO PLAZO

Viernes 25 de Agosto de 2017

En los períodos en que se producen permanentes novedades económicas se corre el riesgo de enfocar el análisis solamente en el corto plazo y perder de vista el posicionamiento de las variables de cara a largo plazo.

Por eso cada tanto es recomendable realizar algún ejercicio de revisión histórica para entender el nivel actual de algunas alternativas de inversión. En esta oportunidad proponemos una comparación entre tres opciones básicas, el valor de la tierra (campos), las propiedades urbanas (departamentos) y activos productivos representados por el Índice General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires. En los tres casos se trata de series de precios medidas en dólares.

En todos los casos hemos evaluado las ganancias de capital asociadas, sin considerar los rendimientos anuales que pudieran surgir de rentas o dividendos (información que ya debería estar incorporada en el precio).

Los resultados observados de estas series al analizarlas entre 1993 y 2017 muestran un aumento en el precio promedio anual del 8,6% para el valor de los Campos, del 5,7% anual para las Empresas y del 3,2% anual para los inmuebles urbanos (propiedades).

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE ACTIVOS var & Promedio Anual

	ACCIONES	CAMPOS	PROPIEDADES
1993 -1997	10,2%	16,7%	0,6%
1997 - 2001	-10,2%	-2,7%	-3,6%
2001 - 2003	-10,9%	4,8%	-15,9%
2003 - 2007	134,3%	123,9%	110,3%
2007 - 2015	-0,3%	6,2%	9,2%
2015 - 2017	24,9%	1,9%	6,9%
1993 - 2017	5,7%	8,6%	3,2%



Si se desglosa en sub-períodos se observan algunas conclusiones interesantes. Por ejemplo, el crecimiento del valor de la tierra se produjo entre 1993 y 1997 y entre 2003 y 2007. Justo dos períodos de buen valor de los commodities agropecuarios y que se tradujeron en inversiones y ganancias de productividad de la tierra. A su vez fueron el activo con menor caída en los períodos de crisis y con menor grado de volatilidad.

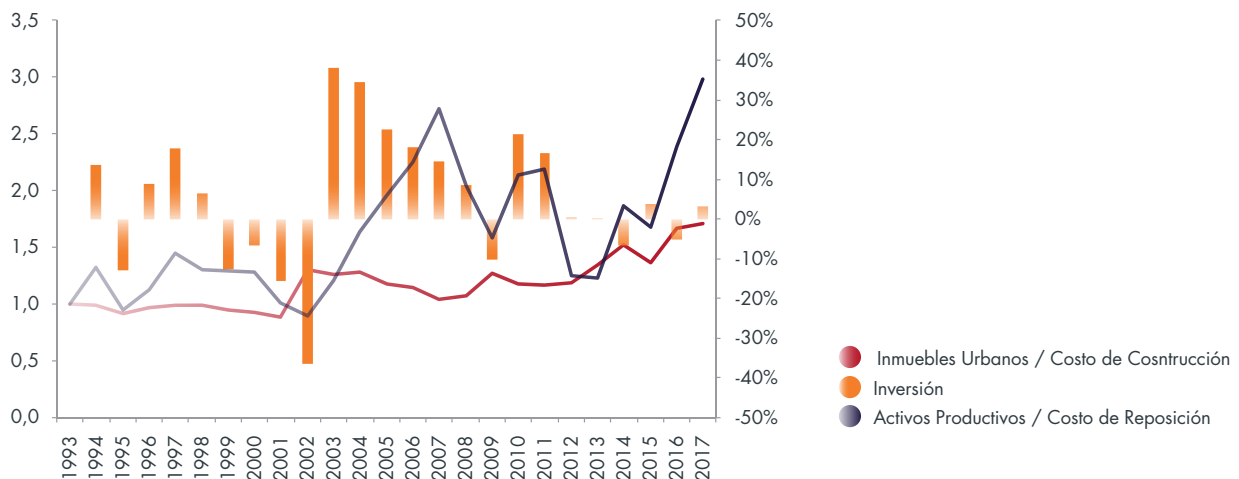
Las ganancias de capital de las Acciones mostró un 5,7% anual con un ciclo claramente negativo entre la recesión de 1998/ 2003 con devaluación de 2002 incluida. De 2003 en adelante se inició un proceso de muy fuerte recuperación de precios en dólares, asociado a la recuperación post crisis y a un gradual descenso del tipo de cambio real que elevaba los precios en dólares de los activos.

Las ganancias de capital en las Propiedades han sido las más bajas, solamente la fuerte recuperación post crisis de 2002 mostró un retorno realmente alto. Igualmente son de baja volatilidad.

El último factor que entra en juego en este tipo de análisis es la relación entre el valor actual de estos bienes y el costo de reposición de los mismos. En este caso el análisis debe acotarse solamente a propiedades y Acciones (Activos Productivos), porque en el caso de la tierra no existe la posibilidad de generar nuevos bienes.

En el caso de los Activos Productivos, el valor de reposición surge del costo de adquisición de equipos durables y del costo de la construcción. Estos bienes son los necesarios para generar nuevas unidades productivas. En el caso de los inmuebles el análisis se acota al costo de la construcción. En estos casos lo que se busca es identificar si están dadas las condiciones para la generación de nuevos activos o si todavía hay margen para que cambien de manos los activos existentes.

VALOR DE ACTIVOS / COSTO DE REPOSICIÓN





Los datos actuales anticipan un crecimiento de la inversión, tanto en activos productivos como en inmuebles, dado que el costo de reposición está por debajo del valor de mercado de esos bienes. Se tratan de los momentos ideales para generar nuevos activos y aprovechar la brecha existente.

El precio en dólares de las propiedades ha subido más que el costo de la construcción, que en un marco de baja actividad se ha mantenido bastante acotado. Algo parecido, aunque con mayor intensidad surge con el valor de los activos productivos. Las empresas podrían estar apostando más por la inversión que por la compra de otras empresas.

Para la economía en su conjunto es un dato positivo, porque da cuenta de la existencia de oportunidades de largo plazo y anticipa un aumento de la inversión en los próximos trimestres.