

# Noticias: burbuja inmobiliaria en América Latina

REBECA FERNÁNDEZ YUNQUERA  
ALEJANDRO RODRÍGUEZ SEBASTIÁN  
Madrid (España), diciembre de 2011.

## 2004-2009: algo pasa en el Nuevo Mundo

El *boom* inmobiliario explota en América Latina  
(Universia Knowledge@Wharton, 22 de septiembre de 2004)

«Las dos locomotoras económicas de América Latina, México y Brasil, están viviendo una febril actividad inmobiliaria como no habían experimentado en los últimos años. Las buenas perspectivas económicas y políticas, además de los recientes cambios legales que favorecen la entrada de inversores extranjeros, son factores que, según los expertos, están teniendo una gran influencia en la onda expansiva de la construcción en los sectores residencial y comercial. Rogerio Basso, consultor de Ernst & Young en Florida (EEUU), asegura que “las expectativas de crecimiento en ambos países son mucho más positivas”.»

México, Brasil y Chile son los países latinoamericanos más atractivos para las inversiones inmobiliarias  
(urbanoticias.com, 21 de diciembre de 2006)

«Latinoamérica vivirá su *boom* inmobiliario en los próximos años debido a su atractivo para los inversores por su recuperación económica, las condiciones demográficas y la posibilidad de obtener rentabilidades mayores que en Europa o los Estados Unidos, según el estudio *Invertir en Latinoamérica* realizado por CB Richard Ellis, Morgan Stanley y Uría Menéndez.»

El *boom* inmobiliario latinoamericano toma el relevo del español y se lleva a los fondos de inversión  
FÁTIMA MARTÍN (El confidencial, 2 de febrero de 2007)

«Latinoamérica ha comenzado su particular *boom* inmobiliario y los alemanes no quieren perderse. Prueba de ello es la reciente adquisición del edificio de oficinas Birmann 24, en Santiago de Chile, por parte del fondo alemán DIFA, por 48 millones de euros, en una operación que ha sido financiada por BBVA y que representa la primera inversión inmobiliaria por parte de un fondo europeo en Chile.»

Las inmobiliarias españolas construyen su futuro en Latinoamérica  
(Universia Knowledge@Wharton, 11 de julio de 2007)

«¿Estamos ante un nuevo *boom* inmobiliario? “El *boom* está en sus comienzos. Parece que el calentamiento será progresivo y dependiendo de cómo responda la demanda será de largo plazo”, señala Miguel Hernández, Director del Programa Superior de Dirección de Empresas Inmobiliarias del Instituto de Empresa. En su opinión, “las inmobiliarias españolas están invirtiendo en Latinoamérica por un triple motivo: el agotamiento del mercado residencial español, la enorme liquidez generada en los últimos años y la estabilidad económica y potencial demográfico de los países de la región”.»

Festival en el mercado inmobiliario de Brasil  
(Universia Knowledge@Wharton, 5 de marzo de 2008)

«Con la estabilidad y crecimiento de la economía, el mercado ha registrado índices de crecimiento desde 2001, según datos de Abecip (Asociación Brasileña de Entidades de Crédito Inmobiliario y Ahorro). Sin embargo, al mercado le faltaban las normas que flexibilizaran las condiciones de compra de inmuebles. Estos cambios fueron llevados a cabo por el gobierno en 2005. Desde entonces, la concesión de créditos en el sector se disparó.

(...)

A pesar de este escenario de aceleración, sobre todo del mercado de la vivienda, Kon cree que el fenómeno todavía no se puede definir como un *boom*.

(...)

Sin embargo, alerta de que “a medio y largo plazo, este movimiento no se sostiene y se agotará ya que la oferta de inmuebles para la clase media y alta está creciendo de forma que muestra una tendencia a superar la demanda”.»

## Los negocios inmobiliarios en los mercados emergentes

(Universia Knowledge@Wharton, 11 de febrero de 2009)

«Buscar países donde hay un fuerte crecimiento de la clase media —por ejemplo, China o Brasil. Concentrarse principalmente en el sector de la vivienda y el comercio minorista, y dar prioridad a operaciones de largo plazo. Y no intentar nada sin la participación de un socio local. Ese era el consenso entre los promotores inmobiliarios, inversores, expertos en finanzas y ejecutivos en las recientes charlas ofrecidas durante el Foro sobre Bienes Inmuebles en Mercados Emergentes de Wharton. Con la economía en pleno retroceso y la menor demanda en EEUU y Europa Occidental, no es de extrañar que los inversores en bienes inmuebles se sientan, más que nunca, atraídos por los mercados emergentes.»

## 2010: bailemos mientras suene la música

### Los inversores árabes se unen a la fiesta del mercado inmobiliario latinoamericano

(Universia Knowledge@Wharton, 8 de septiembre de 2010)

«“Si volviéramos a 2005, los inversores del Golfo se habrían reído si alguien les hubiera sugerido que invirtieran en América Latina”, dice Daniel Melhem, presidente del Consejo de Líderes de América Latina y del Golfo, organización de servicios de consultoría de desarrollo económico, y director de la inmobiliaria Knightsbridge Partners, de Argentina. “La región no estaba en su mapa. En aquella época, estaban ganando mucho dinero en EEUU”. Hoy, la situación es otra. “Volvamos a 2010: hay viajes diarios a América Latina saliendo de Oriente Medio, y visitas regulares de jefes de Estado”, añade. “En los próximos 18 meses, habrá un volumen sustancial de negocios aquí”.

(...)

Los especialistas dicen también que el ambiente de inversión global está jugando cada vez más a favor de América Latina. Por ejemplo, la tasa de capitalización (porcentaje que establece una relación entre el valor de un inmueble que genera renta con su renta futura) de un edificio de oficinas en EEUU era de cerca de un 10 %, de media, en 2001, pero desde entonces ha caído hasta menos del 5 % en muchos mercados, según un reportaje del Wall Street Journal. Al mismo tiempo, los inversores siguen los aumentos registrados en América Latina: del 9 % en Brasil y en Colombia y del 13 % en Argentina, dice Melhem.»

### Liquidez por US\$600.000mn de Reserva Federal podría crear burbuja inmobiliaria en Latinoamérica

PETER KRUPA (Business News Americas, 9 de noviembre de 2010)

«Los nuevos US\$600.000mn en liquidez que la Reserva Federal de EEUU está inyectando a la economía estadounidense derivarán en riesgos para los mercados de Latinoamérica, lo que incluye la posibilidad de una burbuja inmobiliaria por causa de la especulación, indicó a BNamericas el vicepresidente del uruguayo Banco República (BROU), Jorge Perazzo.

(...)

De hecho, tras la crisis financiera del 2009, los créditos hipotecarios han estado creciendo en niveles de dos dígitos este año en toda la región, incluso en países como México, donde la recuperación no ha sido particularmente fuerte.»

### ¿Burbuja inmobiliaria en América Latina?

(Inmodiaria—Novedades y Noticias, 16 de noviembre de 2010)

«Las condiciones de los mercados en Europa y Estados Unidos están impulsando a los inversionistas a comprar en la región, lo que traería graves consecuencias económicas. . . A raíz de la inyección de 600 billones de dólares de la FED a la economía estadounidense, los inversionistas globales están inyectando tanto dinero en América Latina que la región podría entrar en un nuevo ciclo de auge y explosión, con los encargados de las políticas desde Brasil a México en la búsqueda de burbujas en sus mercados y economías.»

### ¿Se ha formado una burbuja inmobiliaria en Uruguay?

(Inmodiaria—Novedades y Noticias, 27 de diciembre de 2010)

«Uruguay asiste, en los últimos seis meses, a una discusión sobre si existe una burbuja de los precios inmobiliarios. El debate se da junto a un constante aumento de los valores de las viviendas, y de los alquileres. . . »

## 2011: *déjà vu*

¿Se encamina el sector inmobiliario de Brasil hacia una crisis?

(Universia Knowledge@Wharton, 23 de marzo de 2011)

«Actualmente, Brasil vive un boom inmobiliario sin precedentes, y aunque aparentemente el sistema financiero local opera en condiciones saludables y estables, la preocupación de los analistas internacionales está creciendo como una bola de nieve debido a las similitudes del actual escenario económico del país sudamericano con el que desencadenó la crisis subprime en Estados Unidos en 2008.»

El FMI avisa que Latinoamérica “entra en territorio peligroso”

(cibernoticias EXPRESS, 3 de mayo de 2011)

«Particularmente, preocupa los precios de las acciones que están “por encima de los niveles tendenciales” en la mayoría de los países, y hay señales de “valoraciones excesivas” en países como Chile, Colombia y Perú.

(...)

Basándose en los datos de esas naciones, los precios de la vivienda en términos reales han crecido en promedio 10 % al año desde 2005, lo que podría ser síntoma de que la región se encamina a una burbuja inmobiliaria en unos años.»

La burbuja inmobiliaria podría estallar en Latinoamérica

DANIEL TORDABLE (Negocios.com, 26 de mayo de 2011)

«Primero fue EEUU y luego Europa. Ahora la burbuja del mercado inmobiliario podría explotar en latinoamérica. Un informe del FMI alerta del alto riesgo de la especulación inmobiliaria en los países de la región.»

Panamá, ¿oportunidad o burbuja inmobiliaria?

(Dónde invertir su dinero, 1 de junio de 2011)

«Los precios de los condominios se han duplicado y en algunos casos triplicado y los precios del suelo en algunas zonas se han apreciado 10 veces o más. Hoy compite con Miami como centro de negocios para América Latina.

(...)

No hay duda de que gran parte de la inversión en Panamá se ha basado en la especulación. Es decir, muchos compradores simplemente han comprado propiedades para volver a vender a un precio más alto más adelante. La mayoría de las inversiones especulativas en Panamá se han producido en el mercado de condominios Ciudad de Panamá, en algunos casos los compradores se han basado en una imagen y una lista de precios sin tener que visitar Panamá.»

Crédito hipotecario en América Latina

SITUACIÓN INMOBILIARIA (el inmobiliario.com, 22 de julio de 2011)

«A partir del aumento del nivel de precios de las viviendas en América Latina, se ha discutido sobre la formación o no de burbujas en el mercado inmobiliario, como las formadas en Europa y EEUU.

(...)

En la actualidad, los indicadores estándares en Latinoamérica todavía no sugieren la presencia de auge crediticio ni muestran señales claras de formación de burbujas en el precio de los activos. Por ello, nos concentraremos en analizar el crecimiento del crédito hipotecario y cuál ha sido la evolución del nivel de precios en la región.»

Latinoamérica se convierte en un salvavidas para las empresas españolas

GABRIEL RUBIO (El economista, 25 de octubre de 2011)

«Las dificultades en suelo patrio han llevado a las empresas españolas a volverse hacia el exterior, especialmente a Latinoamérica, donde el crecimiento económico está permitiendo a gigantes como Telefónica o el banco Santander sortear mal que bien la crisis en su país.

(...)

Lo mismo se puede decir del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), o de las grandes empresas constructoras, que, tras el estallido de la burbuja inmobiliaria en España, buscan refugio al otro lado del Atlántico ante el boom de la construcción de vivienda e infraestructuras, especialmente en Brasil con sus retos del Mundial de fútbol (2014) y Juegos Olímpicos (2016).»

### 2016: la burbuja que viene

(El resquicio, 15 de noviembre de 2011)

«Colombia está viviendo una burbuja inmobiliaria que, según mis cálculos avalados en cero experiencia, explotará en el año 2016. (...) La burbuja española, con sus proyectos inmobiliarios de casas de recreo de alemanes e ingleses, dinero que entró casi tan rápido como salió a latinoamérica en una segunda conquista de bancos, medios de comunicación y algunas obras de infraestructura.»

### Banco de la República lanzó alerta al sector inmobiliario

ALEJANDRO BAENA (Portafolio.co, 20 de noviembre de 2011)

«Esta semana Emisor mostró preocupación por los ‘máximos registros’ en los precios. (...) Concretamente en el caso de la vivienda usada, el segundo trimestre de este año marcó un pico que no se había visto en ningún período similar en los últimos 20 años, y que supone un aumento de los precios de un 23,5 por ciento en términos reales respecto a 1988.

(...)

Los gurús de la finca raíz afirman que para hablar de burbuja inmobiliaria tendrían que darse tres condiciones: aumento de los precios, aumento excesivo de la demanda y aumento del endeudamiento de riesgo.»

### Anif lanza alerta de ‘burbuja’ inmobiliaria en el país

(Portafolio.co, 28 de noviembre de 2011)

«Comienzan a notarse indicios sobre esta situación por la mayor demanda de casas y apartamentos. “Con la demanda de vivienda, superando la oferta disponible, se están reflejando tendencias alcistas en los precios, donde, por ejemplo, el indicador de vivienda nueva (del Dane) ya se ubica alrededor de un 30 por ciento real por encima de su media histórica”, dice la Asociación Nacional de Instituciones Financieras (Anif), que advierte amenaza de ‘burbuja’ hipotecaria.»