

XLV ENCUENTRO IBEROAMÉRICA EMPRESARIAL

Los expertos ven cercano un boom inmobiliario en América Latina

La bajada de los tipos de interés, la mayor capacidad adquisitiva de los latinoamericanos y el mejor acceso al crédito están impulsando la demanda de vivienda en la región, una gran oportunidad para el inversor español.

MIRIAM GIDRÓN. Madrid

Los inversores del ladrillo miran hacia Latinoamérica. Desde que el sector inmobiliario en España está perdiendo fuelle, el capital privado empieza a desviarse al exterior. Uno de los destinos favoritos es la construcción de viviendas y oficinas en algunos países latinoamericanos, que reportan rentabilidades muy atractivas para el empresario español. En México, Argentina y Chile la demanda de pisos se está acelerando gracias a la bajada de los tipos de interés, una mayor capacidad adquisitiva y un mejor acceso al crédito hipotecario.

Patricia Poblete, ministra de Vivienda en Chile, recordó, en el último encuentro de Iberoamérica Empresarial, que su país lidera en la región el ranking de lugares con mejor ambiente para hacer negocios en cualquier ámbito. En concreto, el sector inmobiliario se está dinamizando por la



De izda. a dcha., V. Aliño (Grupo Lar), I. Kiperszmid (Dypsa Internacional), P. Poblete (ministra de Vivienda de Chile), D. Barceló (Com. Iberoamericana), J. Valverde (Desig Investment) y M. Gómez (Fonatur). / Rafa Martín

facilidad de acceder a préstamos hipotecarios, que se han incrementado un 17% anual desde 2004. Cada año se construyen en Chile unas 125.000 viviendas, cuyo pre-

cio oscila entre 70.000 dólares y un millón de dólares, muy por encima de los países vecinos. Por ello, el Estado destina unos 900 millones de dólares anuales a ayudas para

la compra de vivienda. Poblete detecta dos mercados interesantes en el sector: la segunda vivienda en zonas costeras para familias con altos recursos o jubilados, y la rehabilitación de edificios con valor patrimonial para el Estado, ubicados en zonas históricas como es el casco antiguo de Valparaíso. El Gobierno ha creado una fórmula para cofinanciar la restauración de inmuebles históricos.

Compradores extranjeros

En el caso de Argentina, los analistas destacan el enorme atractivo de Buenos Aires. Isser Kiperszmid, presidente de la promotora Dypsa Internacional, asegura que "hay una fuerte corriente de compradores extranjeros en la capital argentina, que ofrece rentabilidades entre un 10% y un 12% en zonas de lujo como Puerto Madero". Kiperszmid equipara la situación de este mercado a la que pasó España hace 25 años, que derivó en el auge de los últimos años en la compra de vivienda, un fenómeno que ya empieza a relajarse. José Valverde, consejero delegado de la consultora catalana Desig Investment, señaló que los precios de la vivienda en Buenos Aires son entre cuatro y seis veces más

baratos que en Madrid o Barcelona (el metro cuadrado oscila entre 1.000 y 1.500 euros), mientras que el suelo es hasta diez veces más económico. En cambio, el coste de las oficinas está al mismo nivel que en España, por la escasez de la oferta. Recomendó la inversión en "edificios de apartamentos pequeños y céntricos para vender a clientes españoles, o bien oficinas en las mejores zonas de la ciudad".

La vivienda es entre cuatro y seis veces más barata en Buenos Aires que en Madrid o Barcelona

El experto prevé que el boom inmobiliario durará cerca de cinco años y llegará "a partir del año que viene, cuando la clase media esté capacitada para invertir". Valverde animó a los empresarios a invertir en el país austral. "Argentina puede ser para los españoles lo que España es para ingleses y alemanes", señaló.

México también está experimentando una oleada de inversión inmobiliaria. Miguel Gómez, presidente del organismo estatal mexicano Fonatur, resaltó que "mientras que el sector inmobiliario crece a una media mundial del 4% cada año, en México lo hace al 15%". Además, comentó que la variada oferta turística atrae a miles de pensionistas de Estados Unidos dispuestos a invertir en vivienda.

Vicente Aliño, director del Grupo Lar en México, constató la mayor capacidad adquisitiva de los compradores de entre 30 y 40 años, que disfrutan de bajos tipos de interés y más acceso a créditos, desde la entrada de los bancos españoles y la recuperación de la crisis de 1994. No obstante, advirtió de que "la competencia es dura y el mercado es cada vez más sofisticado".

Para más información
www.iberoamericaempresarial.com

Los atractivos

ARGENTINA

- En Buenos Aires, ciudad con excelente oferta cultural y un claro ambiente metropolitano, la vivienda ofrece a los inversores extranjeros rentabilidades de entre un 10% y un 12%. Zonas exclusivas y modernas como Puerto Madero están a la altura de los mejores barrios de Europa.
- Los analistas equiparan el sector inmobiliario de Argentina al de España hace 25 años y prevén un boom en el medio plazo.
- Los precios de la vivienda en Buenos Aires (entre 1.000 y 1.500 euros por metro cuadrado) son 4 ó 6 veces más baratos que los de Madrid o Barcelona. Y el precio del suelo, diez veces más económico.
- La oferta de oficinas en la capital es muy escasa, por lo que su coste es elevado.

CHILE

- Este país es el más estable de América Latina para hacer negocios, según varias clasificaciones internacionales.
- La demanda inmobiliaria se está acelerando por el aumento del PIB per capita, situado en cerca de 9.000 dólares anuales, y la reducción de la pobreza.
- El Estado destina cerca de 900 millones de dólares a subsidios para comprar vivienda, un factor que impulsa la demanda, y a la rehabilitación de inmuebles con interés histórico.

MÉXICO

- Mientras que el sector inmobiliario crece un 4% al año de media mundial, en México alcanza un 15%.
- La demanda de vivienda de los mexicanos de entre 30 y 40 años va en aumento, gracias a su mayor capacidad adquisitiva, el acceso al crédito (una vez superada la crisis de 1994) y la bajada de los tipos de interés a partir de la entrada agresiva de los bancos españoles.
- La enorme oferta de suelo hace pensar que los precios de la vivienda no subirán tanto como en España, donde en las ciudades escasean las áreas urbanizables.

Desayuno-Coloquio

Excma. Sra. Dña. Rocío Ruiz Chávez
Subsecretaria de Industria y Comercio de México

"Los retos económicos del nuevo gobierno de Felipe Calderón"

Oportunidades para la inversión española en México

Madrid, 5 de junio de 2007 de 9.30 a 11.00h. de la mañana,
en el Club Financiero Génova, c/ Marqués de la Ensenada, 14

Con la colaboración académica de:
Instituto de Empresa

Información
Plazas limitadas. Se ruega confirmación de asistencia
E-mail: eventos@recoletos.es

Con la colaboración de

