

TENDENCIAS PARA EL SECTOR INMOBILIARIO EN AMÉRICA LATINA EN EL 2016.

Las percepciones de los inversionistas con respecto a las inversiones inmobiliarias en América Latina fueron el foco de la conferencia por el Urban Land Institute (ULI), celebrada en Miami, Florida, el 29-31 de octubre. El socio de Arias & Muñoz, Eduardo Zúñiga, asistió al evento e informó sobre las ideas compartidas.

En general, los inversionistas demuestran optimismo con respecto al crecimiento de las economías más grandes de la zona, incluyendo Chile, Perú, Colombia y México. Quedaron algunas dudas con respecto a la capacidad de Brasil de surgir de su crisis más reciente. Mientras que los inversionistas no demostraron entusiasmo por el crecimiento en el área comercial y residencial en América Central y el Caribe, creen que los sectores de hostelería y logística tienen un potencial significativo.

En general, el crecimiento del mercado es evidente. Según los expertos, las secuelas de la crisis inmobiliaria de 2008 y un aumento de los precios de las materias primas, han ayudado que los fondos familiares acumulen capital, el cual ahora está siendo invertido en inversiones seguras. Los expertos creen que las industrias de hospitalidad y logística son inversiones fiables con una buena tasa de retorno.

Muchos coincidieron en que las regulaciones nacionales han hecho el desarrollo más difícil, y que algunos países no han mejorado esta situación para crear un clima más acogedor. Otras jurisdicciones, sin embargo, parecen estar por delante de la curva y han adoptado nuevos reglamentos para promover el crecimiento y la inversión sostenida. Por ejemplo, el REIT de México y los reglamentos de construcción de Chile demuestran esta tendencia progresiva, lo que ha dado lugar a resultados positivos en el mercado.

Desarrolladores de lujo destacaron la necesidad de medir el impacto social de un proyecto dentro del análisis de “due diligence” correspondiente. A saber, los proyectos tienen que tener en cuenta el medio ambiente, la comunidad y los trabajadores para no sufrir retrasos en la fase de permisos. Los desarrolladores también han asignado recursos adicionales para manejar la opinión pública e involucrar a la comunidad local para procurar el éxito del proyecto. En general, los desarrolladores son más conscientes de las conexiones entre los proyectos inmobiliarios y la comunidad existente, y están encontrando formas innovadoras de integrar estos proyectos en las ciudades.

Según los expertos, el crecimiento económico en América Central y la inversión en infraestructura ha beneficiado a la industria de bienes raíces, especialmente en Nicaragua, Costa Rica y Panamá. Nuevas tendencias, incluyendo desarrollos urbanos de uso mixto y centros logísticos están aumentando el número de metros cuadrados construidos en estos países. A su vez, el crecimiento económico en estos países refuerza el sector de la hostelería, ya que hay una mayor necesidad de acoger los inversionistas extranjeros.

El seminario concluyó con una nota muy interesante sobre cómo Uber está transformando las ciudades y cómo la economía compartida está impulsando otras industrias. El sector inmobiliario debe adaptarse a estas nuevas tendencias, y apostar por una oferta que cumpla con la nueva demanda compartida. Los desarrolladores están tomando conciencia de la demanda de las comunidades de desarrollos de uso mixto, ciudades de alta densidad, espacios públicos, carriles para bicicletas, carriles para caminar, centros de innovación y restaurantes, y por ende, están adaptando sus obras a estas tendencias.



Eduardo Zúñiga
Junior Partner
ezuniga@ariaslaw.co.cr