

SE RETOMÓ EL USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS EN LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

Repunte inmobiliario en Estados Unidos

Miami se convirtió en la metrópoli más cara del país, mientras Manhattan es la zona "premium" a nivel nacional.

FOTO



Arquitecto Diego Hodara. Foto: Archivo El País

TEMAS

riesgo - Real Estate - diego hodara - desarrollo inmobiliario en

LUIS CUSTODIO | lun may 11 2015

Las condiciones del mercado inmobiliario de Estados Unidos se están recuperando, luego de la debacle de 2008. Los precios de los alquileres suben a falta de una mayor oferta, y lentamente comienzan a desarrollarse nuevos proyectos, según el uruguayo Diego Hodara, director de Titanium Realty Group, una empresa dedicada al real estate en Estados Unidos. El especialista comentó que también el uso de instrumentos financieros sofisticados volvió al mercado inmobiliario, pero en condiciones de regulación más exigentes y un estándar de crédito más alto para las potenciales compradoras. Hodara dice que en Uruguay faltó visión y quienes "asumieran el riesgo" de promover zonas con potencial, que hoy se están desarrollando gracias a la normativa de vivienda de interés social. A continuación, un resumen de la entrevista.

—¿Cómo se está comportando el real estate en Estados Unidos, a la salida de la crisis?

—Hay cierto dinamismo que nos permite hablar de una recuperación. Es fácil entender que durante cuatro o cinco años, en las grandes metrópolis de Estados Unidos, no ha habido muchos cambios. Muchos años sin construcción, una caída de la adquisición de viviendas que llevó a un incremento de los arrendamientos, mientras la población siguió creciendo, con mayor migración hacia las grandes metrópolis, todo eso hace que haya más demanda que oferta y se abran perspectivas interesantes en la construcción.

Un trabajo de The Economist de hace un par de semanas mostraba que hay espacio para el crecimiento, que todavía está siendo, respecto a los ingresos, menos caro que lo que era antes, tanto en venta como en arrendamientos.

Por otra parte, si bien la clase media está recuperándose del shock financiero de 2008, creo que todavía está faltando una suba de los salarios en Estados Unidos. Cuando ese ajuste se de, va a incrementarse la demanda.

El mercado inmobiliario de Estados Unidos comienza a recuperarse, aunque todavía no lo hace al ritmo de la economía en su conjunto. Hay mayor demanda, se está construyendo y no solo hay crédito, sino que también volvió el real estate al mercado de capitales, pero con mayores precauciones.

Otro fenómeno es el del aumento en los alquileres, en una sociedad que sufrió mucho con la crisis de las hipotecas. El alquiler es una opción más atractiva para los jóvenes. Gracias a una oferta aún baja y una alta demanda, los precios de los alquileres han tendido a subir en los últimos años. Por 5 años consecutivos los alquileres se han apreciado en Estados Unidos.

La crisis.

—El mercado inmobiliario estuvo en la base de la gran crisis global...

—Así es. Y ahora, si bien la economía de Estados Unidos está por encima del pico de 2007, el sector inmobiliario no llegó a los niveles pre-crisis, aún hay margen para una recuperación mayor. Eso a nivel macro, pero en Estados Unidos hay que mirar los distintos mercados. En algunos casos, como Detroit, relacionado con la industria automotriz o Houston con los hidrocarburos, el empuje económico está dado por factores muy puntuales. Cuando se analiza Estados Unidos desde el punto de vista de los negocios inmobiliarios hay que enfocarse con más precisión. Pero en términos generales, los precios todavía no han llegado a los niveles previos a la crisis. En Dakota del Norte por ejemplo se está explotando el gas natural, lo que generó mayor movimiento, más trabajo y más demanda, y por ende, más necesidad de viviendas. Y el precio subió un poco más que en otras zonas del país.

—¿La reaparición de productos financieros sofisticados en el sector inmobiliario, no trae aparejado un riesgo?

—Es cierto que en la base de todo, durante la crisis, estuvieron los CMBS (commercial mortgage-backed securities), el pool de hipotecas que armaron los bancos, a partir de los cuales montaron diferentes productos con distintos niveles de riesgo. Eso se vendía luego a fondos de inversión y pensión. En 2007 había más de 200 mil millones de dólares en estos bonos, para 2009 no quedaba ni uno. Hoy ya hay unos 100 mil millones, lo que demuestra cierto nivel de recuperación de la actividad.

—¿No se aprendió de la mala experiencia?

—Sí se aprendió, porque todo es más estricto. Es el mismo instrumento pero utilizado con otras regulaciones. Desde el armado de estos bonos hasta el comprador de la vivienda, que debe pasar por rigurosas etapas para acceder al préstamo hipotecario. Requiere de un mayor depósito de entrega y una calificación crediticia más alta. Los estándares para la concesión de créditos son más rigurosos, aunque se han relajado un poco ante la mejora de la economía. Lo que si resulta interesante son las tasas de interés extraordinariamente bajas. Uno puede acceder a una vivienda con una tasa fija a 30 años, de menos del 4%. Entonces, con que haya un incremento de la inflación es una buena inversión.

—Por el momento no lo hay...

—La inflación todavía está por debajo de lo que a mí en lo personal me parecería bueno para el país. Un 3, 3,5% sería una sana tasa de inflación. No es buena una tasa como la de Uruguay en el entorno del 8% pero tampoco la deflación que tiene Europa. Ahora, si la inflación sube se incrementarán las tasas, pero si esa suba es controlada tampoco tendremos sobresaltos, creo que la Reserva Federal está controlando bien eso. Así como con el objetivo de bajar la tasa de desempleo lo han conseguido, hoy observan con mucho detenimiento la relación inflación-tasas de interés, y el problema hasta el momento es que no están pudiendo subir las tasas porque no hay inflación suficiente.

Inversores.

—¿Quiénes invierten hoy en real estate?

—Desde fondos de inversión hasta gente común y corriente que tenga ahorros para destinarlos a ello. Sigue siendo un activo refugio. Porque si bien es más líquido que comprar acciones en la bolsa, sigue siendo seguro. El mercado menos volátil de todos, lo que equivaldría a un bono del tesoro de Estados Unidos, o sea muy seguro pero con baja rentabilidad, es Manhattan. Allí hay barreras de ingreso muy importantes porque requiere una inversión muy alta —arriba de 15 mil dólares se colza el metro cuadrado—, se obtiene una rentabilidad muy baja pero tiende a ser riesgo cero.

Hay muchos instrumentos en Estados Unidos para financiar operaciones inmobiliarias, desde las clásicas hipotecas hasta los REIT, o Real Estate Investment Trust, que son empresas que poseen o financian bienes raíces.

Aplican un modelo similar a los fondos de inversión, con acciones que cotizan en bolsa y permiten que cualquiera pueda invertir en negocios inmobiliarios sin hacerlo directamente en los ladrillos. Este mercado se encuentra ahora muy dinámico y a través de este instrumento se financian muchos de los proyectos que se llevan a cabo.

—Muchos latinoamericanos adquirieron propiedades en Miami durante los últimos años. ¿Ya no es una buena opción?

—Se ha vuelto muy caro, por encima de los 10 mil dólares el metro cuadrado en zonas muy promocionadas como Key Biscayne.

En el caso de los altos precios de Miami hay un claro componente especulativo. Mucha gente no muy sofisticada a la hora de tomar sus decisiones de inversión, lo hace "copiando" a otros, sin un gran estudio profundo de porqué invierte. Grandes fondos de inversión han entrado en Miami comprando en el mercado inmobiliario y terminaron saliendo de él al poco tiempo. Una inversión especulativa en un mercado muy volátil como el de Miami —que yo asemejo mucho a Punta del Este—, todo depende el momento en el que se entra al mercado. Hoy en día es más difícil vender el producto inmobiliario en Miami que hace tres años. Si uno observa el índice nacional de precios de vivienda que confecciona S&P junto con Case-Shiller puede ver que Miami está por sobre el precio de las principales 20 metrópolis de Estados Unidos.

Mi negocio apunta hoy a mercados emergentes que tengan correctos fundamentos, y poder entrar en el momento propicio. Por eso hoy no es la oportunidad para venir a Sudamérica, inclusive para Europa yo preferiría esperar un poco más. Los mercados emergentes en los que trabajamos están en Estados Unidos.

—¿Cuáles son los que denomina mercados emergentes?

—Son muchos y hay que saber identificarlos. Para nosotros, hay un par que nos interesan especialmente. Diversificamos en tipo de inmuebles y en regiones que no estén correlacionadas en cuanto a la dependencia de un mismo sector de actividad. En primer lugar estamos invirtiendo fuertemente en Jersey City —donde el metro cuadrado se colza en 3 mil dólares y están a escasos minutos de Manhattan— y en zonas específicas en el Bronx que tienen un potencial increíble. También estamos viendo ciertas ciudades en Carolina del Norte y regiones próximas a Chicago, la tercera metrópoli de Estados Unidos.

Yo viví la crisis de Estados Unidos, pero el hecho de estar en mercados emergentes me permitió superar la recesión y estar ya en valores pre-crisis. Zonas que fueron menos afectadas. Ese tipo de análisis que se hace en Estados Unidos podría hacerse aquí en Uruguay también, pero hay varios problemas para tener en cuenta.

—¿Podría identificarlos?

—Primer que la sociedad de Montevideo es muy poco dinámica. Quizás, años atrás alguien se pudo imaginar que tendríamos un incentivo como el de la vivienda social, y haber comprado en Palermo o Barrio Sur, logrando hoy grandes retornos.

Los fundamentos de esos barrios siempre estuvieron, con un gran potencial por su ubicación cerca del centro, la rambla, etc., pero por una razón u otra no estaban dispuestos a desarrollarlo. Tuvo que intervenir el Estado con la nueva normativa promocional para que se diera la inversión. La tendencia era que siempre había que mirar hacia el Este: primero Pocitos, Punta Carretas, luego Buceo y ahí aparece el otro problema: hubo gente a la que le faltó visión.

Yo tuve interés en desarrollar algunas de esas zonas antes de irme y las inmobiliarias me decían que no, que el mercado no las iba a absorber. Hay una responsabilidad del sector, de las inmobiliarias propiamente, a las que le faltó pensar en esos proyectos, promocionarios, motivar al desarrollador, asumir riesgos.

La Ciudad Vieja es otro ejemplo, ha habido pequeños desarrollos inmobiliarios, es cierto, pero ¿se han visto propuestas importantes, de parte de inmobiliarias en la zona? No. Y si no se asume el riesgo es difícil...

A su turno.

—¿Piensa en llevar a cabo desarrollos fuera de Estados Unidos?

—En realidad, tenemos una visión más global de los negocios inmobiliarios. Si bien el real estate es local —la tierra no la podemos mover— los negocios inmobiliarios son globales. Rusos y chinos comprando en Nueva York, brasileños comprando en Miami, hago una videoconferencia con una persona en Francia y otra en Suiza que al mismo tiempo están viendo por Google Street View, como es la zona donde piensan invertir en Estados Unidos, etc.

Si las chances están y la inversión es atractiva, el capital se mueve y hay disponibilidad para llevar adelante un emprendimiento. Hoy hay zonas de Europa que pueden ser atractivas y hemos hecho algunos estudios en Barcelona y Madrid, pero entendemos que mejor es esperar un poco.

Lo mismo ocurre con Sudamérica. Mi objetivo es traer inversores norteamericanos para aquí, cuando piense en lo personal que es el mejor momento para invertir en la región. Todavía no se dan las condiciones.

Ficha técnica.

Diego Hodara posee un Máster en Finanzas en Real Estate y Postgrado en Administración de Empresas, New York University. Es Arquitecto, Profesor Adjunto de Global Real Estate Markets, Schack Real Estate Institute, en la misma universidad. Fundador y CEO, Titanium Realty Group, New York. Presidente, Grupo para Latinoamérica, Global Real Estate Group, Schack Real Estate Institute, NYU. Profesor Titular de "Mercado Inmobiliario Internacional", Facultad de Arquitectura, Universidad ORT.

Vota por esta noticia: 0 votos

Me gusta 4 | Twitter 4

NOTICIAS DE HOY



SALUD
La historia del joven ruso que quiere someterse a un trasplante de cabeza



NBA
Clippers está a punto de hacer historia



YA EL VIDEO
Show de patadas: las jugadas más violentas del superclásico femenino



TENSION EN COREA
Corea del Sur condena lanzamiento de misil submarino de Corea del Norte

tvshow

MIRÁ EL VIDEO
PERLAS
Lo que dejó la cobertura electoral

MIRA LAS FOTOS
Los famosos celebraron el día de la madre

MIRA EL VIDEO
El homenaje de Bendita TV a Verano perfecto

OVACIÓN **DIARIO DEPORTIVO**

ENTRADAS YA SE VENDIERON 28.865

El clásico ya jugará con el Centenario lleno

PERUANO
El ídolo del club mirasol volvió para enderezar el barco

NACIONAL
El club tricolor empezó mal con la Copa, pero va por el buen camino

COMENTARIOS

Comentarios (0)

Iniciar Sesión

Usuario

Contraseña

[Olivé mi Contraseña](#)

Para comentar las noticias debes iniciar sesión con el usuario y contraseña elegidos al momento de registrarte.

Si no estás registrado todavía, puedes hacerlo ingresando a [Registro de Usuarios](#).

No recuerdas tu contraseña? puedes acceder a [Registro de Usuarios](#) y solicitar que te la enviemos a tu email como recordatorio.

OPINIONES

EDITORIAL DE HOY

El regreso blanco a Maldonado

El triunfo blanco en Maldonado fue la nota saliente de la jornada de elecciones departamentales. En Montevideo, Daniel Martínez obtuvo una victoria contundente.

Luciano Alvarez

Montaje del mal



Rubens Barbosa

Mercosur y comercio



ÚLTIMO MOMENTO

Últimas noticias

La historia del joven ruso que quiere someterse a un trasplante de cabeza Valeri Spindónov trabaja como programador, es fanático de "Game of Thrones" y sufre una enfermedad...
10:07

Clippers está a punto de hacer historia El equipo de Los Angeles venció a Houston Rockets, puso la serie 2-1 y si gana el miércoles se meterá...
10:06

Show de patadas: las jugadas más violentas del superclásico femenino El Boca-River de...

GALLITO

Automotores | Inmuebles | Trabajo | Clasificados

EDICION IMPRESA

EL PAÍS **CLUB EL PAÍS**

DOCE INTENDENCIAS BLANCAS. TRES DEL FA Y UNA COLORADA.

EL PAÍS 11 de Mayo de 2015

Descargar PDF