



Destacada Noticias Construcción REAL ESTATE Real Estate

Habrá fuertes cambios en bienes raíces de América Latina

Por Grupo En Concreto - abril 28, 2020

Abril 28, 2020

La resiliencia y la tecnología son dos factores que incidirán en el futuro de los bienes raíces en América Latina, una vez que se supere la pandemia, subrayaron Giovanni D'Agostino, presidente en México y director regional para América Latina de Newmark Knight Frank (NKF) y **Jesús Ramón Orozco, director general de Tinsa.**

Durante el webinar “El Mercado Inmobiliario Latinoamericano en el año del COVID-19”, organizado por ambas empresas, destacaron que, aunque es prematuro señalar los impactos que habrá en cada uno de los segmentos, se registrarán fuertes cambios en la industria de los bienes raíces en América Latina, que habrá de superar la prueba de la presente contingencia.

“A diferencia de Europa o Estados Unidos, en América Latina llevamos ventaja para superar crisis ya que tristemente estamos “curtidos” y acostumbrados a ellas, por lo que lo importante será conocer cómo será el regreso a la actividad y adaptarnos a los nuevos cambios que se han dado dentro de la contingencia en la vida personal, de trabajo y de desarrollo de la economía”, apuntó el presidente en México de NKF.

Los directivos de Newmark y **Tinsa**, empresas con presencia internacional y con relevancia en Latinoamérica, afirmaron que definitivamente la tecnología ha sido el diferenciador en la actual contingencia y con base en ella se harán los cambios en los diversos sectores de los bienes raíces.

RETAIL Y HOSPITALITY

Han sido los sectores más golpeados de la presente crisis en el mundo y por lo tanto serán las más difíciles de recuperar en el corto plazo. Sin embargo, en el caso del retail, aunque debieron cerrarse para evitar concentraciones la mayoría de los centros comerciales, ha sido el e-commerce el más favorecido y en el que se han acortado los tiempos de su implementación a nivel regional.

En estudios elaborados por NKF se estimaba que llevaría 10 años equipararlo a países de mayor uso y de primer mundo, pero los tiempos actuales aceleraron el proceso y tal parece que, en este caso, ya está en igualdad de circunstancias, lo que impulsará la construcción de más espacios para la logística y la distribución.

OFICINAS

Es un sector donde todavía no se siente el impacto. Es importante mencionar que en oficinas tipo A, (edificios de última generación), que hay en la región de América Latina representan 24 millones de m². De 2018 a 2019, el inventario creció en un millón de metros cuadrados, aproximadamente, lo que representa que la confianza venía avanzando de manera importante con los grupos de desarrolladores.

En este sector, la Ciudad de México, representa el 29.6% del inventario total de oficinas; Sao Paulo con casi 20% y Río de Janeiro, que es la tercera ciudad más importante de la región, tiene el 9.5%; seguido de Santiago de Chile con el 9.2%; Guadalajara, México con el 2.6%; San José de Costa Rica con 4.5 % y Bogotá, Colombia con el 7.3 % del inventario total.

INDUSTRIA

Es la parte del negocio inmobiliario más sana, con aproximadamente 45 millones de m², lo que significa que los grandes desarrolladores y las fibras transnacionales especializadas en este sector, siguen teniendo confianza; afortunadamente es el medio que se está viendo favorecido en la llamada última milla, con el comercio electrónico, la logística y la distribución.

VIVIENDA RESIDENCIAL

En opinión del director general de TINSA, los efectos que la presente coyuntura ha traído para el sector de la vivienda es la baja en el valor, que no se dio con los sismos de 2017, pero desde hace 2 – 3 semanas los desarrolladores han empezado a generar ciertas ofertas o desplazamientos al valor de la vivienda, lo cual no es privativo de México y este fenómeno se está dando en Santiago de Chile o Bogotá.

“La crisis como la que enfrentamos nunca nos había tocado vivirla. Es algo inédito y si queremos que el mercado se siga moviendo hay que incentivarlo, dar más facilidades para el enganche para que la gente no se descapitalice y tenga un periodo más largo para pagar los costos iniciales, y no dejar caer el mercado. También otra cosa que hemos visto es que se ha acelerado el tema de la tecnología, muy fuerte”, **señaló Jesús Ramón Orozco.**