

INVERSORES SE PREPARAN PARA LA CAÍDA DE TASAS DE INTERÉS EN EE. UU.

“El sol parece estar saliendo después de varios años de grandes choques”

BASADO EN LAS PROYECCIONES MACROECONÓMICAS DE CITIGROUP



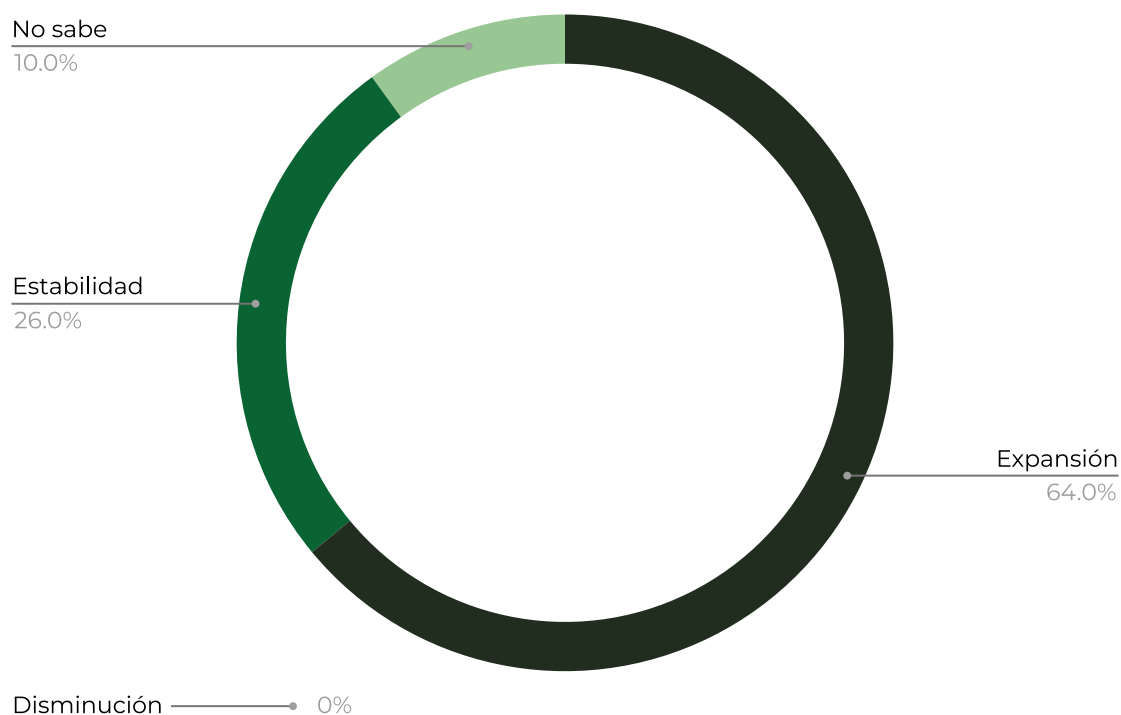
Las perspectivas económicas para 2024 están marcadas por un clima favorable, señalando una recuperación global después de años de turbulencia debido a la pandemia de coronavirus. “El sol parece estar saliendo después de varios años de grandes choques”, introduce Ernesto Revilla, economista jefe de Citi para América Latina, en una reunión online con líderes del mercado inmobiliario, donde proyectó no solo el rendimiento de la región, sino también a nivel mundial.

A pesar de una desaceleración en Europa, China y Estados Unidos, se proyecta un crecimiento a nivel mundial del 1.9%. “Somos cautelosamente optimistas”, expresa el especialista. Es importante mencionar que los rendimientos en 2022 y 2023 fueron del 3% y 2.7%, respectivamente, pero con una base de comparación afectada por la covid.

El aumento de alrededor del 2% no se considera alarmante, ya que se mantiene dentro de los estándares históricos y no afecta negativamente las expectativas de inversión, como indicó una encuesta realizada por GRI Club durante la reunión.

Revela que el 64% de los players inmobiliarios en América Latina planean aumentar sus inversiones en 2024, mientras que el 26% considera mantenerlas estables; ninguno de los encuestados piensa en desinvertir.

EXPECTATIVAS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN AMÉRICA LATINA PARA 2024



En el contexto de Estados Unidos, aunque se prevé una desaceleración del 2,4% al 1%, se espera que sea una recesión técnica, con trimestres negativos seguidos de una recuperación moderada. En cambio, la situación en Europa es más difícil, con una contracción prevista para situarse en el -0,2%; China, por su parte, debería registrar un aumento del PIB del 4,6%, muy por debajo de la media registrada en las últimas décadas.

En el caso de América Latina, Revilla recuerda que el desarrollo económico ha sido modesto, con una tasa del 2.1% en 2023; se proyecta una ligera disminución al 1.5% este año. Sin embargo, hay una perspectiva de una recuperación gradual en 2025 (2.1%), lo que indica una trayectoria más sostenible para la región.

PROCESO DE DESINFLACIÓN EN ESTADOS UNIDOS

El proceso de desinflación en curso en los Estados Unidos representa un factor determinante para las proyecciones. Según el economista, el mayor riesgo identificado para América Latina no está relacionado con factores políticos locales o desequilibrios macroeconómicos regionales, sino con la trayectoria de las tasas de interés en EE. UU.

Los estadounidenses han experimentado un pico significativo en su inflación en los últimos años, alcanzando un 9.1% en junio de 2022 -la más alta en los últimos 40 años-, pero el momento es de reversión, con un actual 3% -cerca del objetivo del 2% establecido por la Fed. Esta caída está asociada a la disminución de la inflación de bienes, resultado de la demanda durante y después de la pandemia y de las restricciones de oferta que ya han sido superadas.

Por otro lado, la inflación de servicios representa un obstáculo, especialmente debido al aumento de los salarios en Estados Unidos, impulsado por la escasez de mano de obra: “Los salarios están creciendo a una tasa de poco más del 4%, lo que no es compatible con la inflación del 2-3%”, agrega, sugiriendo que los costos de producción se mantienen elevados.

Las proyecciones de Citi sobre la política monetaria de la Fed **señalan una posible reducción de la tasa de interés de Estados Unidos alrededor de mayo o junio**, en lugar de marzo, como previsto por el mercado. Una de las razones es el sector residencial, que sigue siendo activo.

Cabe mencionar que los estadounidenses tienen hipotecas con tasas fijas bajas por largos períodos, creando una situación en la que los precios de las casas no disminuyen, incluso con las altas tasas de interés, lo que podría continuar ejerciendo presión sobre la inflación.

¿Y EN AMÉRICA LATINA?

América Latina generalmente prospera cuando las tasas de interés en Estados Unidos son bajas y sufre cuando estas suben, pero este no es el panorama actual. La Fed aumentó significativamente las tasas, pasando del 0% al 5.5% en solo 18 meses. Aun así, América Latina ha tenido un desempeño relativamente bueno, con destacados en México y Brasil. La pregunta que surge durante la discusión es: ¿por qué América Latina ha sido tan fuerte y resiliente? Revilla, al responder, presta atención a los fundamentos macroeconómicos.

“Tenemos más reservas internacionales, déficits de cuenta corriente más bajos y tipos de cambio flexibles que son mucho mejores que las monedas fijas que teníamos en el pasado, y todo esto ha permitido que América Latina absorba mejor los golpes”, explica.

También menciona los precios de las materias primas que se han mantenido estables debido al proceso de descarbonización y la regionalización geopolítica, y la creciente demanda de metales como cobre y litio, producidos por América Latina. El panorama es considerado “sorprendente” para el experto, ya que la fuerza no proviene de China, tradicionalmente el mayor demandante de materias primas.

CRECIMIENTO UNIFORME ENTRE LOS PAÍSES DE LA REGIÓN

En otra encuesta realizada durante la reunión, se consultó a los participantes sobre los países más atractivos para invertir en la región latinoamericana, donde podían elegir hasta tres opciones. México lideró la lista con un 79%, seguido de Brasil con un 37% y Colombia con un 28%.

A pesar de ser un año con varias elecciones presidenciales en la región, como en el caso de México, se espera una estabilidad general de las monedas y un crecimiento más homogéneo entre los países en comparación con el año anterior.

Países como Panamá, Brasil, México y Costa Rica moderarán sus tasas de crecimiento, mientras que países andinos como Perú, Chile y Colombia acelerarán, lo que resultará en una distribución más equitativa.

En cuanto a las economías nacionales, se espera que los dos principales mercados, México y Brasil, modifiquen sus tasas de crecimiento en comparación con el año anterior: Brasil creciendo a una tasa del 1.5% después de un rendimiento más favorable en 2023 (3.1%), y México alcanzando una tasa del 2.2%.

Otros dos países que recibieron atención especial en la conversación fueron Perú y Chile. Ambos comparten fundamentos macroeconómicos sólidos, con bajo nivel de deuda pública. Sin embargo, los riesgos son principalmente externos. Un hard landing en Estados Unidos, es decir, una desaceleración más rápida de lo esperado, podría afectar negativamente los precios de las materias primas, como el cobre y el oro, lo que a su vez podría provocar una depreciación de la moneda más allá de lo esperado.

PRÓXIMOS PASOS

La tendencia hacia la reducción de la inflación en América Latina deberá continuar, con la mayoría de los países alcanzando las metas establecidas por los bancos centrales para 2025. La desinflación, especialmente en los sectores de servicios, será un factor clave que deberá ser combatido con recortes en las tasas de interés.

Los bancos centrales, que comenzaron a actuar contra el aumento generalizado de los precios en 2021, están liderando ahora el proceso de reducción de estas tasas. Esto ha contribuido a la estabilidad de las monedas de la región, que destacaron en 2023 y se espera que sigan siendo estables en 2024. Además, un posible menor riesgo político en la región también contribuye a la confianza de los inversores, en comparación con el año anterior, cuando se produjeron disturbios sociales en varios países.



Fundado en 1998 en Londres, GRI Club reúne actualmente a más de 15.000 ejecutivos senior en 100 países, que operan en los mercados de Real Estate e Infraestructura.

El innovador modelo de discusiones de GRI Club permite la libre participación de todos los ejecutivos, fomentando el intercambio de experiencias y conocimientos, el networking y generación de negocios.

Los miembros del club también tienen a su disposición una plataforma exclusiva para ver más información sobre los ejecutivos y sus respectivas empresas, organizar reuniones y tener acceso sin restricciones a todo nuestro contenido.

MÁS INFORMACIÓN SOBRE GRI CLUB

CONTACTO



Leonardo Di Mauro

Partner | Head of Real Estate LatAm

leonardo.dimauro@griclub.org

GRI Club



GRI Club Latam



GRI Club



@griclub.latam



griclub.org