

# Brasil: el gigante de Latinoamérica, tierra de oportunidades

Informe provisto por Latín América Real Estate Investment (LAREI Group)

Más allá de ser el país más grande de América Latina, económica y geográficamente hablando, también lo es en su cantidad de población ya que cuenta con la segunda capital del continente con mayor cantidad de habitantes, la cual es Sao Paulo con casi 22 millones, luego del Distrito Federal de México. Con perspectivas de crecimiento en niveles excelentes y sólidos fundamentos económicos, además de un mercado interno impulsado de manera correcta por empresarios profesionales y altamente capacitados, se suma un número creciente de los inversores de propiedad global que están centrando su atención en Brasil. Por el fuerte crecimiento que tiene en la región, es parte integrante del Grupo BRIC (Brasil, Rusia, India & China) denominación impulsada por Goldman & Sachs hace 10 años (2001), que identifica a estos cuatro países cada vez más sólidos y consolidados como ejemplo en sus regiones emergentes que crecen y atraen a los inversores. Los ya anunciados Mundial de Fútbol 2014 y los Juegos Olímpicos del 2016, obligan a incrementar la infraestructura de este GIGANTE Latinoamericano.

Pero estas no son solo todas las razones, hay en el contexto global muchas más, por ejemplo Brasil mantuvo una posición relativamente saludable a lo largo de la recesión económica global y surgió de la recesión mucho más rápido que los países más desarrollados. El Fondo Monetario Internacional (FMI) ha predicho que su PIB crecerá en un 4,5 por ciento en 2011. Esto lo pone por sobre las economías fuertemente industrializadas y miembros

del Grupo de los 7, como la de los Estados Unidos, el Reino Unido, Alemania, Francia y Japón que tienen estimado un crecimiento promedio en el orden de 2,5 %.

Los analistas e inversores internacionales también recuerdan al momento de poner foco en la región que Brasil es miembro de diversos entes y organizaciones económicas de alto perfil mundial, incluyendo el Mercosur (bloque de la región sudamericana de Latinoamérica), además del ser miembro del G8 + 5, el G20, y también persigue asientos en la OCDE (donde ya está Chile), la OPEP y el Consejo de seguridad de las Naciones Unidas).

Por otro lado la mayoría de la población brasileña tiene ninguna o muy poca deuda bancaria. El mercado hipotecario se centra básicamente en el sector de clase media y humilde. Este mercado solo representa el 4% de su PIB; en comparación con el 11% en México, el 20% en Chile, el 68% en Estados Unidos y 45% en España, con los riesgos que estos últimos países han tenido y tienen producto de la fuerte tasa de morosidad e incumplimientos que padecen luego de la crisis del 2008. De la cual, como dijimos anteriormente Brasil salió rápidamente indemne.

El Gobierno viene desarrollando desde la gestión de Lula da Silva un programa efectivo que tiene el objetivo de establecer igualdad social y humanitaria. Relativo a la necesidad habitacional, se viene desarrollando el Programa 'Minha Casa, Minha Vida' ('mi casa,

## BRAZIL: LATIN AMERICA'S GIANT AND LAND OF OPPORTUNITIES

The largest country in Latin America, economically and geographically speaking, has the largest in the continent, and the second more densely inhabited capital city, Sao Paulo with almost 22 million citizens, after Mexico's Federal District. Growth prospects are an excellent level and economic fundamentals are solid, in addition to an expanding internal market driven by professional entrepreneurs and highly trained labour. These factors explain a growing number of global property investors who are focusing on Brazil. Because of its strong growth, Brazil became part of the

BRIC group (Brazil, Russia, India and China) a designation created by Goldman & Sachs 10 years ago (2001), which identifies these four solid and ever more consolidating emerging countries as a clear focus for foreign investment. The already announced football 2014 World Cup and the 2016 Olympics games will demand an improvement in the infrastructure of this Latin American giant.

But there are more reasons to highlight Brazil; the country managed to maintain a relatively healthy position during the global economic recession and emerged

from faster than many of the more developed countries. The International Monetary Fund (IMF) predicted that GDP will grow by 4.5 per cent in 2011. This places Brazil among the heavily industrialized economies and members of the G7, as the United States, United Kingdom, Germany, France and Japan. All these countries have an estimated average growth rate of 2.5%.

Analysts and international investors also take into account that Brazil is a member of various high profile institutions and economic organizations, including Mercosur (the South American region of Latin America block), apart from being member of the G8 + 5, G20, and also pursues

seats in the OCDE (where already is Chile), the OPEC and the United Nations Security Council).

Moreover, most of the Brazilian population has no or very little bank debt. The mortgage market is basically focused on poor and middle class sectors. This market alone accounts for 4% of GDP; compared to 11% in Mexico, 20% in Chile, 68% in United States and 45% in Spain, with the risks that these latter countries imply product of the elevated rate of delinquencies and defaults post 2008 crisis.

Starting with the Lula Da Silva's administration, the Government has been developing an effective program that seeks to establish



mi vida') iniciativa de viviendas construidas mediante subvenciones para los desarrollistas brasileños y con una fuerte financiación para aliviar el déficit de vivienda del país de 7,9 millones de hogares. Esto viene impulsando fuertemente la economía interna del país, al mismo tiempo que ayuda a paliar la desigualdad de los ingresos y necesidades de su población, tan diversos como dispersos por las distancias que el país tiene.

### Los riesgos potenciales para un inversor en Brasil

Nada es eterno, y hasta los mercados de los países industrializados y miembros de la CEE han tenido problemas recientemente. Por lo cual no se puede ignorar los efectos de la crisis económica mundial y, como ocurre con la mayoría de los países del mundo, Brasil ha tenido que hacer frente a factores tales como una desaceleración de las exportaciones, caídas de precios de bienes primarios, disminuciones en las remesas de dinero y una reducción en la inversión extranjera directa.

Los informes de consultoras internacionales dan cuenta de incrementos en los precios de las propiedades, en algunos casos alcanzando hasta un 50% en el corto espacio de dos años en las regiones metropolitanas del país (Sao Paulo y Rio de Janeiro). Esto hace pensar a muchos consultores, que han debatido el tema en más de un reciente congreso de real estate acontecido en Brasil, que este es un mercado muy local y los precios, en ocasiones inasequibles, podrían implicar el peligro de volatilidad inmobiliaria, aunque generalmente se está de acuerdo en que es

muy poco probable una caída masiva de los valores de las propiedades.

Además el mercado de oficinas e inmuebles comerciales, si bien viene en franco crecimiento y expansión, desarrollándose cada vez más oficinas de muy alto nivel, se debe contemplar la evolución de sus precios ya que en ciudades como Sao Paulo se pueden lograr valores locativos de hasta US\$ 65 el m2 de alfombra. Muchas de ellas de alta calidad y cada vez más comprometidas con la sustentabilidad y las normas LEED. Aun así, estos valores no son repetitivos en otras urbes de Brasil, aunque el costo de la construcción es muy similar en todos los estados.

Una particularidad que viene en compañía de ser uno de los países más grandes del mundo, es la multiplicidad de mercados inmobiliarios o microclimas. No todas las regiones de Brasil crecen al mismo ritmo. Muchas de ellas ofrecen rápidas oportunidades si el riesgo está bien medido y si se tiene el conocimiento de ese mercado regional, razón por la cual tener un socio local es vital para entender este tipo de comportamiento.

En resumen, y comparado con otras economías mundiales, Brasil representa por su volumen y capacidad de crecimiento, la gran oportunidad y el gran desafío de los mercados emergentes para Latinoamérica. Un lugar rico en cultura, patrimonio histórico, hermosos lugares de turismo, sin terrorismo y amigable ante la inversión extranjera. ■

equality, both in social and humanitarian terms. In response to the housing need, they have developed the program 'Minha Casa, Minha vida' ('my house, my life'). The initiative consists in grants to developers so that they build affordable housing and accessible financing for poor households. The program's goal is to alleviate the country's housing shortage estimated in 7.9 million households. This initiative promotes the domestic economy and, at the same time helps to mitigate income inequality and other unsatisfied needs of the people.

### Potential risks for investors in Brazil

Nothing lasts for ever, and even industrialized countries and UE members have had problems recently. Therefore, the effects of the global economic crisis cannot be ignored and as with most countries of the world, Brazil had to deal with factors such as a slowdown in exports, declining prices of primary goods, reductions in remittances and a decrease in foreign direct investment.

Reports prepared by international consultants account for increases in real estate prices, in some cases reaching up to 50% in such a short time as two years; for instance in Sao Paulo and Rio de

Janeiro the metropolitan regions of the country. In a recent Real estate Congress that took place in Brazil, consultants discussed the features of this market: driven by local factors, with unreachable prices (for some properties), and involving the risk of volatility even though they generally agreed that a massive drop in the real estate values is unlikely.

Office and commercial markets are expanding, and high quality sustainable (LEED) offices are coming on-line. However in cities like Sao Paulo, locative values can be of up to US\$ 65 m2. These values are a clear exception, not seen in any other city of the country, even though construction cost are very similar in all states.

A special feature of this vast, diverse and complex country is the multiplicity of real estate markets or microclimates. Not all parts of Brazil grow at the same rate. Many of them offer quick opportunities if the risk is well measured and if the investor knows the regional market. This is why having a local partner is vital to understand this kind of behavior.

In summary, and compared with other world economies, Brazil represents for its volume and growth capacity, a great opportunity as well as a challenge like Latin America's emerging markets. A place rich in culture, heritage, beautiful places of tourism, free of terrorist threats and friendly to foreign investment.