

El Pulso del Mercado Inmobiliario de EE. UU.

2024



Índice

Contextualizando el Mercado Inmobiliario
de Estados Unidos 03

Indicadores Macroeconómicos 04

Panorama del sector inmobiliario 05

Políticas del gobierno 09

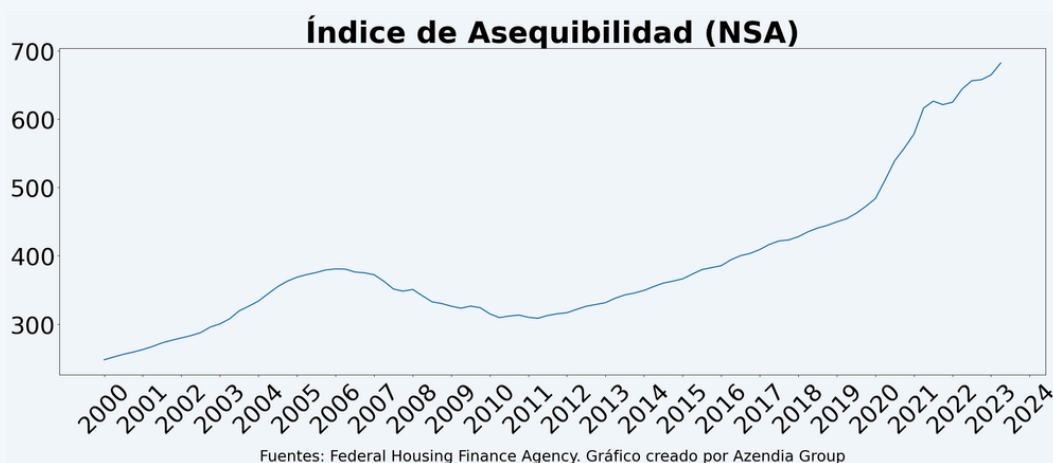
Movimientos de capital 11

Factores a considerar 12

A través de la perspectiva de Azendia 13

Fuentes 14

El mercado inmobiliario de Estados Unidos ha sufrido transformaciones significativas desde el inicio de la pandemia de COVID-19. Tras un periodo inicial de incertidumbre, el mercado experimentó un auge sin precedentes, con un incremento notable de los precios de venta medios, que pasaron de 317.100 dólares en el segundo trimestre de 2020 a 412.300 dólares en el segundo trimestre de 2024, lo que representa un aumento del 30% en solo cuatro años. Este incremento de precios, impulsado por las bajas tasas hipotecarias, el estímulo gubernamental y un cambio en las preferencias de los consumidores, ha suscitado preocupaciones sobre la asequibilidad, que actualmente se encuentra en mínimos históricos.



Al inicio de la pandemia, existía el temor de que el mercado inmobiliario colapsara debido a la disminución de los ingresos y a la incertidumbre económica generalizada. No obstante, sucedió lo contrario, en gran medida gracias a la oferta limitada de viviendas en comparación con la demanda. Aunque los precios de las viviendas experimentaron un aumento, en los últimos meses se ha observado una desaceleración gradual, evidenciada por una tasa de apreciación anual del 5,7% en el segundo trimestre de 2024, lo que representa el tercer trimestre consecutivo de desaceleración en el crecimiento.

Los desafíos de asequibilidad continúan, pero el alivio podría surgir de una notable disminución en los precios de las viviendas o de una reducción en las tasas de interés, que impactan directamente las tasas hipotecarias. Recientemente, hemos observado que la Reserva Federal disminuyó las tasas de medio punto en septiembre, y los analistas anticipan dos reducciones adicionales en 2024.

Si bien las condiciones actuales benefician a los propietarios de viviendas, el sentimiento del mercado ha experimentado un cambio a medida que los inversores se tornan cada vez más cautelosos. Estos están monitoreando de cerca indicadores clave como la inflación, las tasas hipotecarias y los niveles de inventario de viviendas. A pesar de la notable resistencia desde 2020, la incertidumbre sobre la trayectoria futura de los precios de las viviendas y la asequibilidad continúa afectando las percepciones tanto de los inversores como de los potenciales propietarios de viviendas.

Este informe ofrecerá un análisis exhaustivo de estas tendencias, junto con información regional, factores macroeconómicos e indicadores clave que contribuirán a definir las expectativas para el mercado inmobiliario de EE. UU.

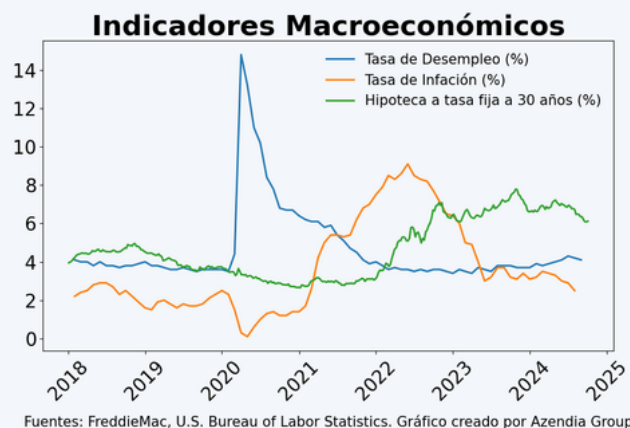
Los factores macroeconómicos juegan un papel fundamental en la configuración del mercado inmobiliario de Estados Unidos. Elementos clave como las tasas hipotecarias, la inflación y el desempleo ejercen un impacto directo en la demanda de vivienda, la asequibilidad y la estabilidad general del mercado. Estos factores ofrecen un contexto esencial para comprender el estado actual y las perspectivas futuras del sector inmobiliario.

Tasas de interés hipotecarias

Las tasas hipotecarias han experimentado una disminución constante. Las tasas fijas a 30 años han caído al 6,12%, en comparación con el 7,49% del año anterior. Esto ha contribuido a un aumento en la demanda tanto de compra de viviendas como de refinanciación. Aunque las tasas hipotecarias no dependen exclusivamente de las decisiones de la Reserva Federal, se anticipa que el reciente recorte de tasas de la Reserva Federal—el primero en más de cuatro años—tendrá un impacto en el mercado inmobiliario. La expectativa de este recorte ya ha provocado una disminución en las tasas hipotecarias, y es probable que se produzcan más descensos, lo que hará que la adquisición de viviendas sea más asequible y potencialmente estimule la actividad en el mercado inmobiliario.

Inflación

La tasa de inflación en Estados Unidos ha descendido al 2,5% en los últimos 12 meses, alcanzando su nivel más bajo desde 2021. Además, la inflación ha disminuido un 6,6% desde su máximo en junio de 2022. Esto sugiere una estabilización de la economía en general, lo que podría mejorar la asequibilidad de la vivienda para los consumidores. Una inflación más baja alivia la presión sobre las tasas de interés, incluidas las tasas hipotecarias, lo que hace que los costos de los préstamos sean más manejables y estimula la demanda de vivienda. Sin embargo, para los propietarios, la disminución de la inflación podría limitar la apreciación de los precios de las viviendas, moderando el crecimiento del valor de las propiedades.



Desempleo

En septiembre de 2024, la tasa de desempleo se establece en el 4,1%, lo que representa una disminución consecutiva de 0,1 puntos porcentuales en los últimos dos meses, aunque continúa siendo un 0,3% superior a la del año anterior. El incremento del desempleo puede limitar la demanda de vivienda, ya que la inestabilidad laboral dificulta a las personas la adquisición de una propiedad. Esto podría ralentizar el crecimiento de los precios o incluso provocar descensos en ciertos mercados, al tiempo que intensifica la competencia en el sector del alquiler y eleva los precios de los arrendamientos. No obstante, con los recientes recortes en los tipos de interés, se anticipa que el desempleo disminuya, lo que podría revertir estas tendencias, una situación que se ha venido observando desde julio.

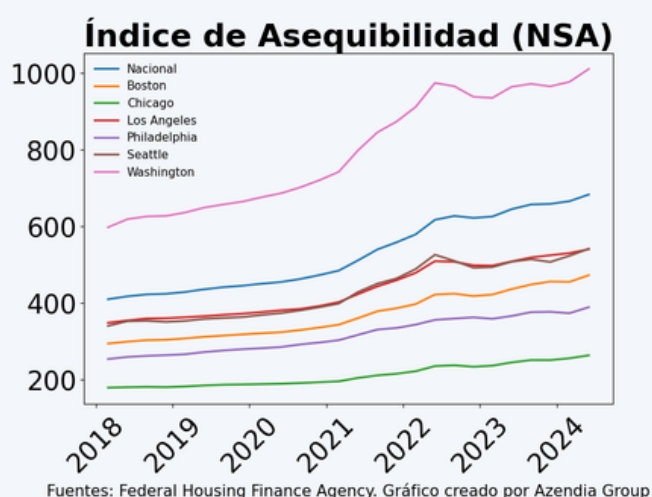
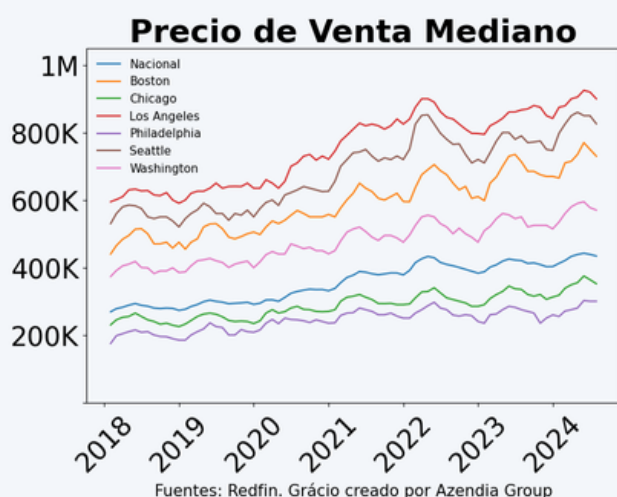
Esta sección se puede dividir en tres subsecciones para facilitar la comprensión de las tendencias del mercado. La primera es un análisis exhaustivo del mercado inmobiliario, que se centra en las métricas de precios, la dinámica de la oferta y la demanda, tanto a nivel nacional como en áreas metropolitanas. La segunda subsección aborda los Fondos de Inversión Inmobiliaria (REIT), que examinan estos vehículos de inversión y proporcionan una visión integral y precisa del mercado inmobiliario de EE. UU., revelando información clave como las tendencias de precios, el sentimiento del mercado y la salud general del sector. La última subsección se enfocará en la demanda extranjera, ya que refleja el atractivo global del mercado y ofrece información sobre las tendencias internacionales y el sentimiento de los inversores, sirviendo como otra métrica para evaluar el rendimiento.

Dinámica habitacional

Centrarse en las principales áreas metropolitanas, como Boston, Chicago y Los Ángeles, proporciona datos más específicos, relevantes y prácticos que un análisis regional más amplio, dado que son centros de intensa actividad económica. El análisis a nivel metropolitano nos permite captar dinámicas de mercado únicas que reflejan cambios económicos y demográficos significativos, además de enfocarnos en los mercados inmobiliarios más activos. Cuando se combina con datos nacionales, ofrece una visión más detallada y precisa de las tendencias del mercado inmobiliario, lo que hace que nuestros hallazgos sean más significativos y aplicables.

Métricas de precios

Las métricas de precios proporcionan un indicador claro de la salud y la tendencia general del mercado inmobiliario, reflejando variaciones en el comportamiento de compradores y vendedores.

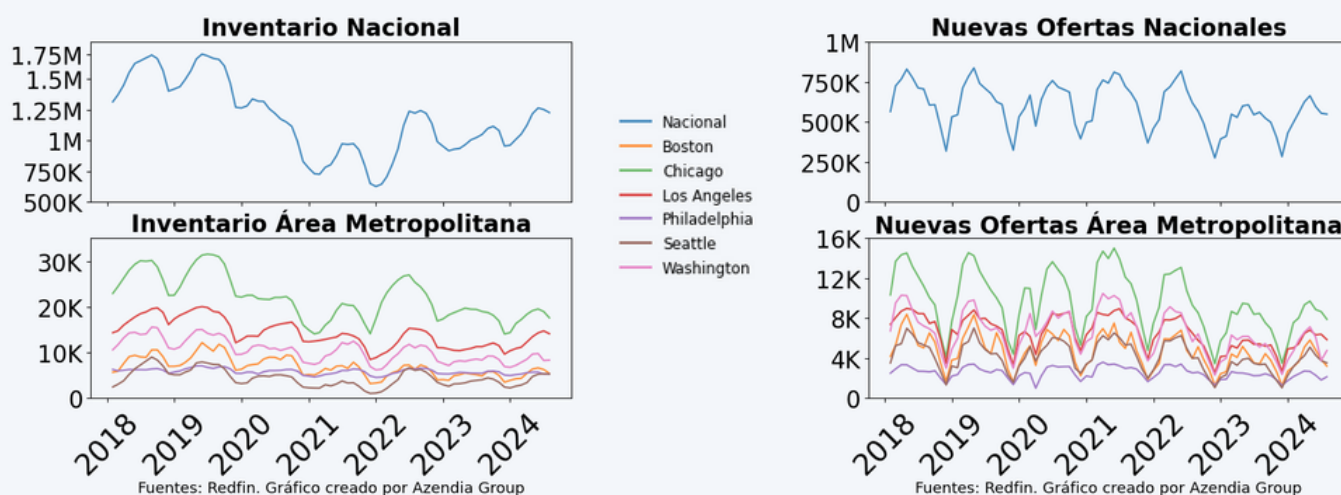


En los últimos años, se ha observado una mayor estabilidad de precios a nivel nacional, con un incremento del precio de venta medio de 13,563 dólares en comparación con los 165,158 dólares de los últimos cinco años, lo que sugiere que el mercado inmobiliario está comenzando a enfriarse. Es probable que esto sea consecuencia del aumento de las tasas hipotecarias, que han moderado el crecimiento de precios de años anteriores, lo que ha llevado a los compradores a abandonar el mercado. No obstante, ciudades como Los Ángeles y Seattle han seguido una tendencia similar, aunque con mayor volatilidad, registrando un aumento del precio de venta medio de 34,525 dólares en el último año.

El índice de asequibilidad ha experimentado un deterioro, lo que refleja una disminución generalizada de la asequibilidad en Estados Unidos, indicando que esta situación se está agravando en el país. El ritmo de esta disminución se aproxima a los niveles previos a la pandemia, con un incremento del 5,91% en el último año, en contraste con el aumento del 31,53% registrado entre 2021 y 2023. Los dos factores principales que han contribuido a la reducción de la asequibilidad son el incremento de las tasas hipotecarias y el estancamiento de los ingresos, mientras que los precios de las viviendas continúan aumentando de manera gradual. No obstante, con los recientes recortes en las tasas hipotecarias, se anticipa un aumento en la asequibilidad de la vivienda. Las áreas metropolitanas de Estados Unidos siguen una tendencia similar a la del nivel nacional, con un deterioro de la asequibilidad, aunque la gravedad de la disminución varía entre las distintas regiones.

Dinámica de la oferta

Comprender la dinámica de la oferta es esencial para identificar posibles déficits o excedentes de viviendas. Estos factores influyen directamente en los precios de las viviendas, dado que una oferta limitada puede provocar un aumento en los precios, mientras que un mayor inventario puede moderar el crecimiento de los mismos.



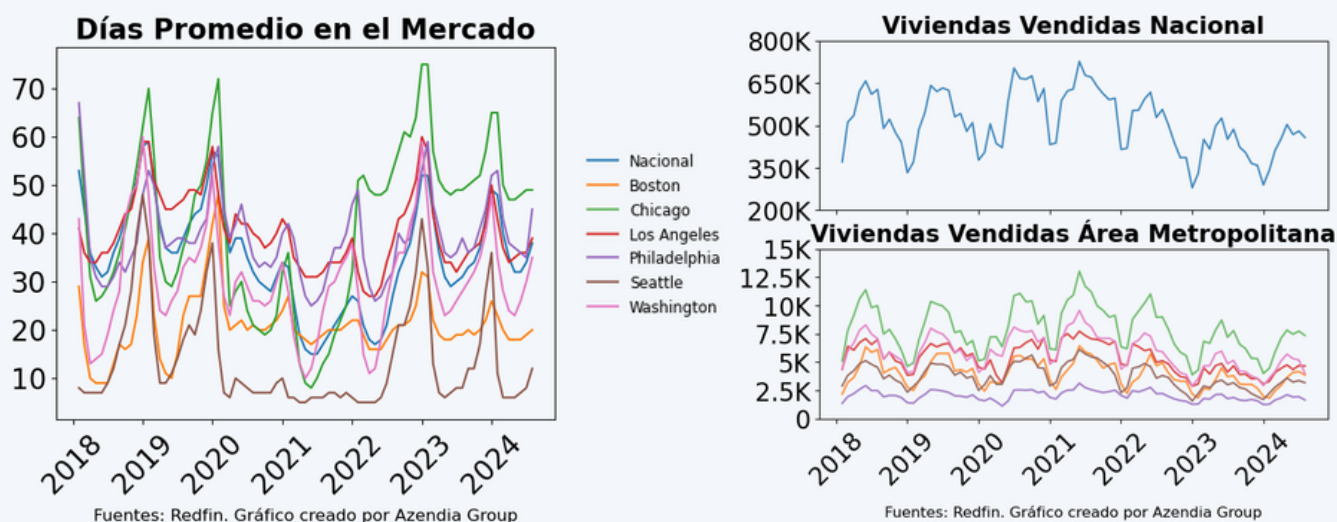
En 2024, observamos un aumento general en el inventario de viviendas, aunque se registra una ligera disminución en el tercer trimestre, probablemente como resultado de la dinámica del mercado, que muestra una tendencia a la baja a nivel nacional hacia el tercer y cuarto trimestre. Sin embargo, la menor asequibilidad y el hecho de que las viviendas permanezcan en el mercado por períodos más prolongados también pueden influir en esta situación. Además, el inventario parece estar acercándose a los niveles previos a la pandemia a nivel nacional. A nivel local, las tendencias parecen seguir patrones similares, aunque con variaciones en su magnitud.

En los últimos meses, se ha observado una disminución en la cantidad de nuevas viviendas en venta, siguiendo las tendencias anuales; sin embargo, el número de nuevas viviendas en venta continúa siendo considerablemente bajo en comparación con años anteriores, con una reducción anual de casi 13,000 casas. Esta tendencia se refleja a nivel local; no obstante, áreas metropolitanas como Chicago y Los Ángeles han experimentado un cambio insignificante en la cantidad de nuevas viviendas en venta en el último año.

Sin embargo, las tendencias nacionales indican una escasez de viviendas, lo que también puede contribuir a los bajos niveles de asequibilidad y al incremento del precio de venta medio.

Dinámica de la demanda

La dinámica de la demanda ofrece información sobre la actividad de los compradores y la fortaleza de la demanda en el mercado. Estas métricas son esenciales para evaluar la confianza de los compradores y la competitividad del mercado, además de facilitar la comprensión de las tendencias de precios y los volúmenes de ventas.



A pesar de las elevadas tasas hipotecarias y la escasa asequibilidad durante 2024, la media de días en el mercado sigue patrones similares a los niveles anteriores a la pandemia. La media nacional en agosto de 2024 se incrementó a 38 días en el mercado, casi un 9% más que en agosto de 2023, lo que indica una reducción en el nivel de demanda en el mercado.

A nivel nacional, las ventas de viviendas alcanzaron su punto máximo alrededor de 2021, experimentando una notable disminución hasta 2024, posiblemente atribuible a tasas hipotecarias más elevadas y una menor asequibilidad, con una reducción de casi 30.000 viviendas en el último año y 99.000 en los últimos dos. En las áreas metropolitanas, Los Ángeles y Chicago presentan mayores volúmenes de ventas, mientras que ciudades como Seattle y Washington muestran volúmenes más bajos, aunque todas siguen patrones estacionales similares. Esta tendencia de enfriamiento contribuye a un menor nivel de demanda y refleja desafíos más amplios que afectan tanto a los mercados nacionales como a los locales.

A lo largo de 2024, el mercado inmobiliario de EE. UU. ha experimentado un enfriamiento, con precios medios que se han estabilizado o disminuido ligeramente, mientras que la asequibilidad ha empeorado debido a las elevadas tasas hipotecarias. El inventario ha crecido de manera modesta, ya que las casas tardan más en venderse; sin embargo, la disponibilidad de nuevas propiedades en venta sigue siendo limitada, lo que contribuye a una notable disminución en las ventas de viviendas. En términos generales, el mercado se encuentra en una fase de transición, caracterizada por una menor demanda por parte de los compradores y un aumento en los costos que están reconfigurando la dinámica del sector inmobiliario.

Fondo de Inversión en Bienes Raíces (REIT)

El rendimiento de los fondos de inversión inmobiliaria (REIT) puede evaluarse mediante el índice S&P United States REIT, que ofrece una perspectiva precisa y exhaustiva del mercado estadounidense. Un REIT posee o financia activos inmobiliarios que generan ingresos, lo que brinda a los inversores una vía para acceder al mercado sin necesidad de adquirir propiedades. Es fundamental monitorear los REITs, ya que reflejan las tendencias del sector inmobiliario y la salud general del mercado.

El índice S&P United States REIT experimentó un año robusto con una rentabilidad anual del 34,24 %, siendo la mayor parte del crecimiento registrada entre junio y septiembre. La tendencia general indica resiliencia y una recuperación significativa tras las caídas iniciales, con un crecimiento acelerado observado en la segunda mitad del año. Esto sugiere que el sector de REIT en EE. UU. ha tenido un rendimiento favorable, probablemente impulsado por el aumento de los precios de la vivienda. La tendencia general implica que los REITs están comenzando a restablecerse a los niveles previos a la COVID y que el sentimiento de los inversores es sólido. No obstante, el notable desempeño del índice S&P United States REIT contrasta con los hallazgos de la subsección anterior, lo que resalta la dinámica matizada y compleja dentro del mercado inmobiliario estadounidense.

Demanda internacional

Los compradores internacionales adquirieron viviendas existentes en Estados Unidos por un valor de 42.000 millones de dólares entre abril de 2023 y marzo de 2024, lo que representa una disminución del 21,2% en comparación con el año anterior. La cantidad de propiedades compradas por compradores extranjeros se redujo un 36%, alcanzando las 54.300, la cifra más baja desde 2009. El aumento de los precios de las viviendas y la oferta limitada fueron factores determinantes en esta disminución. Los compradores extranjeros residentes en Estados Unidos adquirieron viviendas por un valor de 22.600 millones de dólares, mientras que aquellos que residían en el extranjero gastaron 19.400 millones de dólares, lo que representa una caída del 35%. Los compradores internacionales constituyeron el 2% del total de ventas de viviendas existentes en Estados Unidos durante este período. Los precios de las viviendas para los compradores internacionales alcanzaron niveles récord, con un precio medio de 780.300 dólares.

La significativa disminución de la inversión extranjera en el sector inmobiliario estadounidense señala una reducción de la demanda a nivel global. La diferencia entre los compradores extranjeros que residen en Estados Unidos y aquellos que viven en el extranjero sugiere que los compradores internacionales establecidos en Estados Unidos podrían continuar percibiendo valor a largo plazo en el sector inmobiliario, a pesar de la posible retirada de los compradores foráneos. Esta tendencia podría indicar una menor demanda internacional de bienes raíces estadounidenses en el futuro próximo, lo que podría influir en los valores de las propiedades.

Puntos Clave

El mercado inmobiliario de EE. UU. en 2024 presenta indicios de enfriamiento, con un crecimiento de precios que se está estabilizando y se anticipa un aumento en la asequibilidad debido a la reducción de las tasas hipotecarias. La oferta es restringida, ya que se están comercializando menos viviendas, lo que limita el crecimiento general del inventario. La demanda de los compradores también ha mostrado una desaceleración, con una disminución notable en las ventas de viviendas, lo que sugiere una transición hacia un mercado de ritmo más lento, influenciado por el aumento de los costos y la disminución de la asequibilidad.

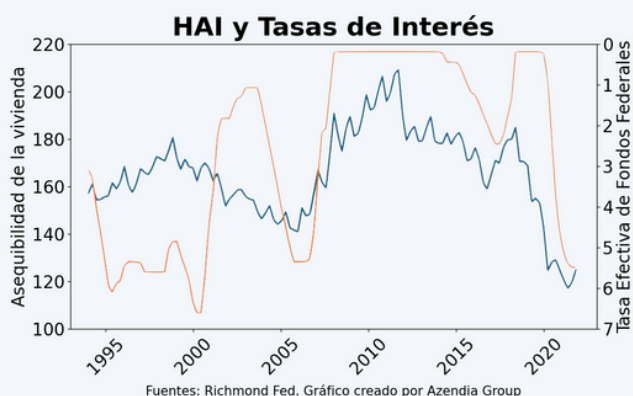
Las políticas gubernamentales han sido un factor determinante en la configuración del mercado inmobiliario estadounidense en 2024, impactando tanto la asequibilidad de la vivienda como la inversión extranjera. Las elevadas tasas de interés prolongadas de la Reserva Federal han incrementado los costos de las hipotecas, dificultando aún más la posibilidad de ser propietario de una vivienda para muchos, al tiempo que han elevado la demanda de unidades de alquiler. Por otro lado, el mayor escrutinio del Comité de Inversión Extranjera en los Estados Unidos (CFIUS) ha restringido la inversión extranjera, especialmente de países como China, redirigiendo los flujos de capital hacia propiedades comerciales menos reguladas.

La Reserva Federal y la accesibilidad de la vivienda

Las políticas de la Reserva Federal son cruciales para determinar la asequibilidad de la vivienda en Estados Unidos. En esta sección, examinamos detalladamente cómo los cambios recientes en las tasas y las decisiones políticas han impactado la asequibilidad en los últimos tres trimestres, enfocándonos en la relación entre las tasas de interés, los costos de las hipotecas y los precios de la vivienda.

Ajustes en las tasas de la Reserva Federal

Las elevaciones en los tipos de interés de la Reserva Federal afectan directamente la asequibilidad de la vivienda al influir en los tipos de interés hipotecarios. Desde 2022, el tipo medio de una hipoteca fija a 30 años ha aumentado de aproximadamente el 3% a casi el 7%, lo que ha incrementado considerablemente los pagos mensuales de la hipoteca y ha disminuido la asequibilidad. Un análisis de la Reserva Federal de Richmond indica que la asequibilidad de la vivienda, evaluada a través del Índice de Asequibilidad de la Vivienda (HAI), ha descendido a niveles no observados desde finales de la década de 1990.



Restricciones en la oferta de vivienda

Se anticipa que las tasas de interés más bajas mejoren la asequibilidad de la vivienda, aunque esta relación es más compleja en la práctica. Si bien las tasas más bajas incrementan la demanda de los compradores, también elevan los precios de las viviendas, contrarrestando las mejoras en la asequibilidad. Esta dinámica ha sido evidente a lo largo de 2024, ya que la expectativa de recortes de tasas generó un aumento en la demanda, lo que provocó un incremento en los precios de las viviendas en diversas regiones debido a la escasez de oferta. Además, el problema se ha visto exacerbado por el comportamiento de "encierro", en el que los propietarios de viviendas con hipotecas a tasas bajas se muestran reacios a vender.



Políticas gubernamentales orientadas a incrementar la asequibilidad

En el último trimestre, la administración Biden y el Congreso han puesto en marcha políticas orientadas a hacer la vivienda más asequible mediante el aumento de la oferta y la contención de los precios.

El presidente Biden está instando a los propietarios corporativos a restringir los aumentos de alquiler al 5% y a ampliar el acceso a terrenos públicos para viviendas asequibles, incluyendo iniciativas en Nevada y viviendas para trabajadores en terrenos del Servicio Forestal. Además, la Agencia Federal de Financiamiento de Viviendas (FHFA) está estableciendo protecciones para los inquilinos en propiedades financiadas por Fannie Mae y Freddie Mac.

La administración Biden también está incrementando la oferta de viviendas mediante la reutilización de terrenos públicos subutilizados, incluyendo iniciativas como el Servicio Forestal de los EE. UU., que alquila terrenos para viviendas destinadas a trabajadores, y el Servicio Postal de los EE. UU., que transforma instalaciones excedentes en viviendas en áreas de alta necesidad. Las nuevas normativas y directrices federales permiten a los desarrolladores acceder a terrenos federales subutilizados para proyectos de vivienda, incluidos aquellos orientados al tránsito. HUD y USDOT proporcionan apoyo técnico para asistir a los condados en la reutilización de estos terrenos, y HUD también destina \$325 millones en subvenciones para revitalizar vecindarios en dificultades.

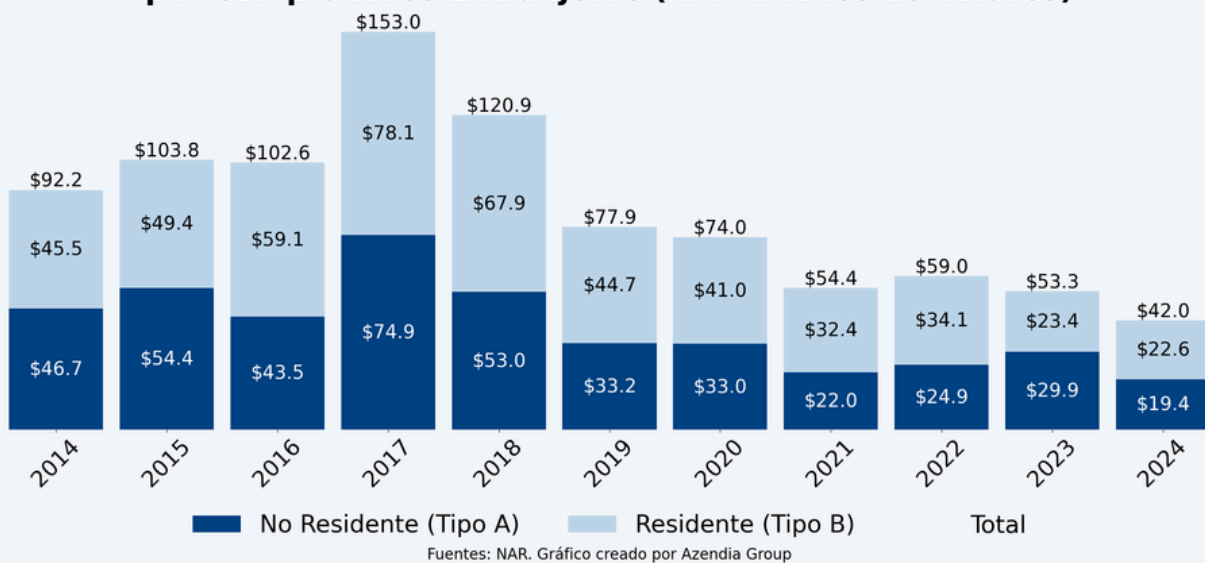
La Ley de Vivienda y Movilidad Económica de Estados Unidos ha sido reintroducida con el propósito de construir casi 3 millones de unidades de vivienda asequibles y reducir los alquileres en un 10%, financiada a través de reformas en el impuesto sobre las herencias. Ofrece asistencia para el pago inicial a los compradores de vivienda por primera vez, fomenta reformas de zonificación y restringe la participación del capital privado en el sector de la vivienda. Además, el proyecto de ley fortalece las protecciones contra la discriminación en el ámbito de la vivienda y amplía el acceso al crédito para las comunidades desatendidas.

La Ley de Viviendas de 2024, presentada por la representante Alexandria Ocasio-Cortez y la senadora Tina Smith, propone la creación de una nueva autoridad de vivienda del HUD destinada a construir y mantener viviendas asequibles con un presupuesto anual de 30 mil millones de dólares. Las disposiciones clave incluyen la reserva del 70% de las viviendas para hogares de ingresos bajos y extremadamente bajos, la limitación del alquiler al 25% del ingreso bruto ajustado de un hogar y la promoción de la propiedad compartida de la vivienda. El proyecto de ley también busca derogar la Enmienda Faircloth para aumentar las unidades de vivienda pública e integrar la resiliencia climática, aunque enfrenta desafíos para obtener apoyo bipartidista en un año electoral.

Estas políticas representan un esfuerzo federal considerable para transformar el mercado de la vivienda, abordando directamente las cuestiones de asequibilidad y oferta. Si se implementan con éxito, esto podría revitalizar el mercado de la vivienda y mejorar notablemente la asequibilidad. No obstante, el alcance ambicioso de estas iniciativas, que abarca restricciones a los aumentos de alquiler y la reutilización de terrenos federales para la vivienda, sugiere un giro hacia una mayor intervención regulatoria, lo que también podría influir en la inversión del sector privado y en la dinámica del mercado a largo plazo.

En 2024, la inversión extranjera en el sector inmobiliario estadounidense ha enfrentado reveses significativos debido al deterioro de las condiciones del mercado y a una supervisión regulatoria más rigurosa. Los elevados costos de los préstamos han hecho que las inversiones a gran escala sean menos factibles, mientras que el mayor escrutinio de organismos como el CFIUS ha desalentado aún más a los compradores extranjeros, especialmente de China y Rusia. Además, las tensiones geopolíticas y las estrictas políticas de control de capital han provocado una notable disminución de las inversiones de los principales mercados internacionales, lo que ha desviado el capital de los centros urbanos de alto costo.

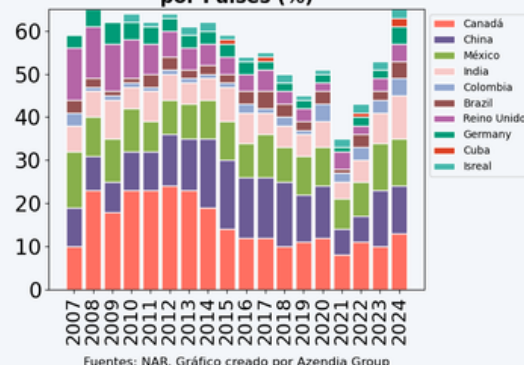
Volumen en Dólares de Compras de Viviendas Existentes por Compradores Extranjeros (mil millones de dólares)



Países clave como Canadá y China continúan liderando las inversiones en el mercado inmobiliario estadounidense, aunque las restricciones regulatorias han hecho que estas inversiones sean más selectivas. Canadá se ha consolidado como la principal fuente de inversión extranjera, representando el 13% del total de compradores internacionales y aportando 5.900 millones de dólares en flujos de capital. Por su parte, los inversores chinos, que históricamente han tenido un papel preponderante, ahora constituyen el 11% de las adquisiciones extranjeras, con un total de 7.500 millones de dólares. La disminución constante de las inversiones chinas desde 2018 puede atribuirse, en parte, al mayor escrutinio del CFIUS, que se enfoca en las inversiones en sectores e industrias sensibles.

Otros contribuyentes significativos son México, que representa el 11% de los compradores extranjeros con inversiones de 2.800 millones de dólares, seguido de India con el 10% (4.100 millones de dólares) y Colombia con el 4% (700 millones de dólares). Estas cifras evidencian el atractivo persistente del mercado estadounidense a pesar de los desafíos regulatorios.

Principales Compradores Extranjeros por Países (%)



Riesgos y oportunidades económicas.

El mercado inmobiliario estadounidense se enfrenta en 2024 a un entorno económico complejo, caracterizado tanto por acontecimientos positivos como por riesgos persistentes. La Reserva Federal ha reducido los tipos de interés en 50 puntos básicos desde su nivel máximo a principios de este año, y se anticipan nuevas disminuciones a medida que la inflación continúe su descenso hacia el objetivo del 2%. A pesar de estas reducciones, la asequibilidad sigue siendo una preocupación, ya que el coste de la financiación, aunque más bajo, permanece por encima de los niveles anteriores a 2022. No obstante, el mercado laboral ha demostrado una resiliencia inesperada, manteniendo cifras de empleo y un crecimiento salarial sólidos, lo que ha contribuido a estabilizar la confianza de los consumidores y ha evitado una desaceleración más profunda en la demanda de vivienda.

A medida que las tasas disminuyen de forma gradual, surgen oportunidades para que los inversores reingresen al mercado, especialmente en unidades multifamiliares y propiedades comerciales. La reducción de los costos de financiamiento, junto con condiciones laborales estables, indica que es probable que el capital retorne al mercado inmobiliario a medida que los préstamos se vuelvan más accesibles. Además, los sectores que se benefician de un consumo resiliente, como el comercio minorista y la logística, están bien posicionados para experimentar un aumento en la actividad de inversión.

Resultados electorales

Las elecciones estadounidenses de 2024 representarán un momento crucial para el mercado inmobiliario, dado que los posibles cambios en las políticas podrían transformar significativamente el panorama de las inversiones. Las normativas sobre la asequibilidad de la vivienda, los incentivos fiscales para el desarrollo y las regulaciones de inversión extranjera están sujetas a modificaciones en función de los resultados electorales. Si las elecciones resultan en un entorno más propicio para las empresas, podríamos observar un aumento en los incentivos para la construcción de viviendas y una relajación de las regulaciones sobre la inversión extranjera. En cambio, si el clima político se torna más restrictivo, podría inhibir el sentimiento inversor y dar lugar a un enfoque más conservador por parte de compradores y desarrolladores, lo que podría paralizar nuevos proyectos y disminuir los volúmenes de transacciones.

Conflictos geopolíticos

Las tensiones geopolíticas continúan representando un riesgo significativo para el mercado inmobiliario estadounidense. Las disputas comerciales persistentes con China y la guerra en Ucrania han alterado los flujos de capital y aumentado la incertidumbre entre los inversores. La reciente intensificación de los conflictos en el Medio Oriente han añadido más inestabilidad, provocando un incremento en los precios del petróleo y preocupaciones sobre las interrupciones en la cadena de suministro. El aumento de los costos energéticos y la volatilidad en los mercados de materias primas impactan directamente en el sector inmobiliario, ya que elevan los gastos de construcción y operación, lo que reduce los márgenes de beneficio y hace que los nuevos proyectos sean menos viables. Esto ha generado un entorno complejo, dado que el aumento de los costos no siempre se traslada de manera sencilla a los compradores o arrendatarios, lo que puede disminuir el rendimiento de la inversión.

La Dinámica Evolutiva del Mercado Revela Nuevas Oportunidades de Inversión

Mientras contemplamos el futuro del mercado inmobiliario estadounidense, Azendia se mantiene enfocada en las tendencias y eventos clave que moldearán las oportunidades de inversión. Nuestra perspectiva se fundamenta en un análisis exhaustivo del entorno económico, la dinámica del mercado y los riesgos potenciales. A continuación, presentamos cuatro factores críticos que impactarán el mercado en los próximos meses, ofreciendo orientación para ayudar a los inversores a identificar y capitalizar las oportunidades emergentes.

1. Perspectivas económicas y tipos de interés

Dado que la Reserva Federal ha comunicado su intención de continuar reduciendo las tasas de interés en 2024-2025, anticipamos que los costos de los préstamos disminuirán gradualmente, lo que proporcionará cierto alivio a desarrolladores y compradores. No obstante, es probable que las tasas de interés se mantengan por encima de los niveles anteriores a 2022, lo que ejercerá cierta presión sobre la asequibilidad. Si las cifras económicas se mantienen saludables y la resiliencia del mercado laboral persiste, se prevé que la demanda en sectores como la vivienda multifamiliar y los bienes raíces comerciales se mantenga estable.

2. Disponibilidad y accesibilidad de la vivienda

La disponibilidad de viviendas continúa siendo limitada, ya que los propietarios se aferran a las bajas tasas hipotecarias y a un lento incremento en la construcción de nuevas propiedades. Este desajuste entre la oferta y la demanda probablemente mantendrá los precios elevados a corto plazo, especialmente en las regiones de alta demanda. No obstante, se anticipa que un mayor énfasis en el desarrollo multifamiliar aliviará parte de la presión sobre el mercado de alquiler.

3. Riesgos geopolíticos y de recursos naturales

Las tensiones geopolíticas, particularmente en Oriente Medio, han ocasionado interrupciones en las cadenas de suministro, lo que ha incrementado los costos de construcción y operación. Aunque estas presiones pueden perdurar, la estabilización o resolución de los conflictos podría mitigar la carga de costos y mejorar las condiciones del mercado. Los inversores deben ser cautelosos ante el aumento de los costos de las materias primas, pero también buscar oportunidades rentables en mercados menos vulnerables.

4. Modificaciones en las políticas y el marco regulatorio

El desenlace de las elecciones estadounidenses de 2024 será crucial en la configuración de las oportunidades de inversión inmobiliaria, con posibles modificaciones en la política de vivienda, los incentivos fiscales y las regulaciones sobre inversión extranjera. Resultados que favorezcan a las empresas podrían generar mayores incentivos para el desarrollo y un entorno regulatorio más propicio, mientras que políticas más restrictivas podrían exigir un enfoque de inversión más cauteloso.

Contextualizando el Mercado Inmobiliario de Estados Unidos.

- Federal Reserve Bank of St. Louis. (n.d.). Median Sales Price of Houses Sold for the United States [MSPUS]. FRED.
- Federal Housing Finance Agency. (n.d.). House Price Index Datasets. Retrieved October 8, 2024.
- Federal Housing Finance Agency. (2024). U.S. House Prices Rise 5.7 Percent Over the Last Year; Up 0.9 Percent from the First Quarter of 2024.
- J.P. Morgan. (2024). Fed Meeting: September 2024. Retrieved October 8, 2024.

Factores Macroeconómicos

- Freddie Mac. (2024, October 3). Mortgage Rates
- U.S. Bureau of Labor Statistics. (n.d.). Consumer Price Index Historical Tables for U.S. City Average
- U.S. Bureau of Labor Statistics. (2024, September 25). Labor Force Statistics from the Current Population Survey: (Seas) Unemployment Rate

Panorama del sector inmobiliario

- S&P Dow Jones Indices. (n.d.). S&P United States REIT. Retrieved October 8, 2024,
- National Association of Realtors. (2024, July 17). Annual Foreign Investment in U.S. Existing Homes Sales Decreased 21.2% to \$42 Billion.

Políticas del gobierno

- The White House. (2024, July 16). FACT SHEET: President Biden Announces Major New Actions to Lower Housing Costs by Limiting Rent Increases and Building More Homes
- National Association of Counties. (2024). White House announces new actions to repurpose public lands available for affordable housing
- Warren, E. (2024). Warren, Warnock, Cleaver Lead Reintroduction of Landmark Bill to Tackle U.S. Housing Crisis.
- Kromrei, G. (2024). House, Senate Democrats introduce bill to preserve, build homes. HousingWire.
- Federal Reserve Bank of Richmond. (2024, June 25). How Do Rate Cuts Affect Housing Affordability?
- International Monetary Fund. (2024, January 11). Housing Affordability Remains Stretched Amid Higher Interest Rate Environment.

Movimientos de capital

- Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2024). The State of the Nation's Housing 2024.
- National Association of REALTORS®. (2024). Profile of International Transactions in U.S. Residential Real Estate