



Observatorio Exterior

Julio 2014

EMIRATOS ÁRABES UNIDOS

“El mercado inmobiliario vuelve a dar síntomas de recalentamiento “



En un informe sacado a la luz recientemente, el FMI alerta sobre el recalentamiento del mercado inmobiliario en varios países como Australia, Suecia, Reino Unido, China, Taiwán y.....los Emiratos Árabes Unidos (EAU), advirtiendo acerca de un crecimiento irracional del precio de estos activos que podría significar que se está formando una burbuja que podría estallar afectando a los ciudadanos y a los bancos.

Los EAU no son ajenos a esta situación. Tras un crecimiento irracional de los precios de los inmuebles durante los tres o cuatro años anteriores, estos se derrumbaron estrepitosamente a lo largo de 2009 hasta el punto de que, en noviembre de ese año,



Dubai World anunció una moratoria en el pago de la deuda a sus inversores. Dubai World era una entidad cuasi-soberana del Emirato de Dubai muy involucrada en operaciones inmobiliarias y el derrumbe de los precios le golpeó de lleno. Lo grave fue que casi todo el mundo pensaba las entidades cuasi-soberanas contaban con la garantía

soberana del Emirato o, incluso de la Federación aunque luego resultó que no era así. Pero el principal culpable de todo fue la irracional subida del precio de los inmuebles que parecía que no iba a tener fin y que originó un exceso brutal de construcción de vivienda residencial y de espacios para oficinas, un problema que también ha vivido España.

Durante 2013, los precios de los inmuebles crecieron un 21% en Abu Dhabi y un 35% en Dubai, más que en ninguna otra parte del mundo, lo que hizo que el FMI diera la voz de alarma, advirtiendo de que los hechos de finales de la década pasada podrían volver a repetirse.

El gobierno de los EAU, sin embargo, ha aprendido la lección y están tomando algunas medidas para frenar el alza de los precios antes de que sea demasiado tarde. Así, por



ejemplo, ahora se obliga a los promotores que exijan el pago anticipado del 50% del importe de las viviendas compradas sobre plano (las compras especulativas de viviendas sobre plano fue el principal factor que desencadenó la burbuja de 2008). Además, ahora se exige que quien quiera solicitar una hipoteca para comprar una casa pague en efectivo un mínimo del 25% del valor total de la

vivienda. Estas medidas, tendentes a frenar algo la demanda de viviendas, están poco a poco dando resultados. Así lo indica el hecho de que en el primer trimestre de 2014 los precios de la vivienda residencial sólo crecieron un 3%, frente al doble en el mismo periodo de 2013. Aún así, se prevé que el precio de las casas aumentará un 12% este año. Otros think-tanks como el IIF no comparten el pesimismo del FMI. Es el caso del IIF (International Institute of Finance), quien no cree que se esté formando una burbuja sobre la base de que el crecimiento del crédito bancario está siendo modesto: en 2013 fue del 13% y en 2014 estará en torno al 11% solamente. Además, el actual nivel de precios es todavía un 16% inferior al de 2008, en el punto álgido de la burbuja. Habrá, por lo tanto, que esperar y ver.

