



BUEN MOMENTO PARA INVERTIR en propiedades comerciales

por Alex D. Zylberglait, CCIM, SIOR
Vicepresidente de Inversiones
Marcus & Millichap

Arrancamos el 2010 con muchas esperanzas y expectativas de buenos negocios habiendo pasado un 2009 con muchas dificultades y retos a todos los niveles de la economía. Es muy probable que este sea el mejor momento de invertir en propiedades comerciales ya que al parecer estamos llegando a los niveles más bajos de este ciclo de acuerdo a varios indicadores económicos. Es por eso que invertir ahora en vez de esperar por señales concretas de que los mercados están recuperándose le da a los inversionistas la ventaja principal de limitada competencia. Aunque el

número de operaciones sigue siendo relativamente bajo comparado con los últimos años, las operaciones que sí se están concretando generalmente favorecen más a los compradores que a los vendedores. Con un ajuste negativo promedio a nivel nacional de aproximadamente 40% en los valores de propiedades, los compradores siguen siendo los que están aprovechando esta tendencia más que nadie. Otro motivo por el cual es un muy buen momento para los compradores aprovechar invertir ahora, es porque no se están viendo señales de que habrán muchas ventas de propiedades con grandes descuentos o en "distress" debido a que los

Las operaciones que sí se están concretando favorecen más a los compradores

bancos y otras instituciones financieras están en gran parte reestructurando deudas existentes con prestamistas y consecuentemente no se llegan a desprender de esas propiedades.

Se estima que los indicadores básicos de propiedades comerciales se estabilicen para la segunda mitad de este año. En el sector de oficinas, el nivel de desocupación

llegará a un máximo aproximado de 18.5% a mediados de año y empezará moderadamente a bajar de manera simultánea con el comienzo de incremento de niveles de empleo. A su vez, se nivelará la tasa de devaluación y tanto compradores como vendedores tendrán más claridad para poder establecer valores de las propiedades. Por otro lado, en la mayoría de los mercados a nivel nacional, con ciertas excepciones, la recuperación será más rápida por haber menos proyectos que se hayan construidos en los últimos años. A pesar de todo esto, no se espera muchos cambios en los mercados de capitales y disponibilidad de crédito, por eso aquellos que

tengan acceso a capital van a estar mejor posicionados para aprovechar las oportunidades de compra. Probablemente los que compren ahora se arrepentirán de aquí a varios años de no haber aprovechado y comprado más propiedades así como ocurrió durante la época del Resolución Trust Corporation. Por supuesto, aquellos que sí deciden comprar ahora se beneficiarían bastante al ser asesorados con personas conocedoras del tema y con acceso a los diferentes recursos como por ejemplo a inventario de propiedades o contactos con las instituciones financieras.