

# MERCADO DE DINERO

PUBLICACIÓN INTERNACIONAL PARA EL CONSUMIDOR

WWW.MERCADODEDINEROUSA.COM

\$2.00 - MARZO 2010 - Año 3 Número 51



## MÁS ACTIVIDAD EN EL SECTOR comercial inmobiliario

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

El año 2010 ha empezado con más actividad en el número de operaciones que se están concretando en este sector tan importante de la economía. No se acerca a los niveles de los últimos años, pero si es un repunte comparado con el año pasado y el 2008 donde prácticamente se paralizaron los mercados. Por un lado los niveles de incumplimiento de todo tipo de hipotecas han incrementado severamente en todo el país con ciertas regiones siendo más afectadas que otras. A su vez, diferentes tipos de prestamistas han sido afectados en diferentes

proporciones y cada uno de ellos ha estado manejando sus Carteras de acuerdo a sus prioridades, perfiles de riesgo, y limitaciones regulatorias.

La firma de Real Capital Analytics reporta que el nivel de problemas o "distress" por parte de los prestamistas aumento 236% desde el final del 2008 al final del 2009 llegando cerca de \$200,000 millones.

Es importante destacar que aunque el número de operaciones que se están concretando es mayor de lo que vimos recientemente,

### El incremento no indica que los mercados estén mejorando

te, no necesariamente indica que los mercados estén mejorando.

Yo diría que en la gran mayoría se puede atribuir el incremento a que hay más claridad en el mercado sobre la dirección de los problemas y el hecho de que los compradores están ansiosos por adquirir producto con ciertos niveles de descuento aceptando en

gran parte de que probablemente no se repita la situación que ocurrió en los años 90 con el Resolution Trust Corporation. A su vez, los vendedores, incluyendo los bancos y otros prestamistas, también se están dando cuenta que los valores probablemente no se incrementen por un buen tiempo y consecuentemente están ajustando sus expectativas de valores.

Es este ajuste por las dos partes lo que está causando un alza en el número de operaciones aunque generalmente es más difícil concretarlas teniendo todavía una

gran escasez de disponibilidad de financiamiento y forzando que los compradores pongan un depósito más grande y con un escrutinio más profundo sobre sus capacidades como operador. A medida que se siga aclarando el panorama económico por el transcurso de este año aumentarán aun más el número de operaciones donde algunos ganarán y otros perderán pero por lo menos sabrán donde están parados.

\* 786) 522-7000 ext. 7056 alex.zylberglait@marcusmillichap.com