

# MERCADO DE DINERO

PUBLICACIÓN INTERNACIONAL PARA EL CONSUMIDOR

WWW.MERCADODEDINEROUSA.COM

\$2.00 - ABRIL 2010 - Año 3 Número 52



## INCREMENTO DE ACTIVIDAD EN EL sector comercial inmobiliario

por Alex Zylberglait, CCIM, SIOR

En las últimas semanas, hemos visto más actividad en el sector comercial de propiedades. Esto se ha manifestado no solo en el nivel de alquileres que ha aumentado en los diferentes sectores como de oficinas, centros comerciales, y hotelería entre otros, sino también en el número de operaciones que se están concretando. Hay un optimismo cauteloso por parte de los inversores y los consumidores que está contribuyendo a este mayor nivel. Todo esto dentro del marco relativamente positivo que los indicadores económicos a

nivel nacional junto con un estable comportamiento por parte de la bolsa de valores están demostrando.

Por el lado de la oferta, también estamos viendo una mejor disposición, aunque todavía no muy elevada, por parte de varias instituciones financieras y bancos que están decidiendo deshacerse de ciertos activos de sus carteras inmobiliarias ya sea, en forma de venta del propio activo (comúnmente conocido como el REO) o vendiendo el instrumento hipotecario. La venta del instrumento hipotecario generalmente se efectúa con un descuento más grande debido al riesgo mayor que significa seguir el

---

### Los bancos se han hecho cargo de US\$27.000 millones en propiedades

---

proceso legal del instrumento con incumplimiento hasta eventualmente "reposeer" el título de la propiedad. De acuerdo a Real Capital Analytics, en los últimos dos años bancos e instituciones financieras se han hecho cargo de propiedades en un valor excedente a los \$27.000 millones de dólares y solamente han vendido aproximadamente \$5.000 millones.

Además, el inventario de propiedades de estas instituciones ha aumentado considerablemente en los últimos tiempos. Debido al bajo nivel de ventas por parte de estas instituciones, junto al alza en la tasa de incremento de estos activos, lo más probable es que veamos más actividad durante los próximos meses.

El tipo de estrategia utilizada por estas instituciones varía entre reestructurar o modificar la hipoteca o resolver el problema por medio de forzar una venta o refinanciación. Varios son los factores que se consideran para tomar una u otra decisión por parte de estos

grupos incluyendo entre otros costos legales, tiempo de resolver el problema, complejidad del caso, circunstancias del deudor, responsabilidades administrativas de hacerse cargo de una propiedad, y riesgos operativos como a su vez de mercado que pudiesen afectar aun más negativamente el valor del activo. Con estas tendencias, el mercado se empieza a poner más interesante para varios participantes, especialmente para muchos compradores que han estado esperando oportunidades de compra con descuentos notables.