



EL VALOR DE LA PROPIEDAD DEPENDE DEL MERCADO

Crédito, única salida para atraer la inversión comercial

Lyan Babilonia. Miami

El sector de bienes raíces comercial agrupa oficinas, centros comerciales, tierras, y almacenes; pero el exceso de inventario en Miami-Dade hace que muchas de estas propiedades se hayan convertido en edificios fantasmas por falta de capital para invertir.

Alex D. Zylberglait, vice presidente de inversiones de Marcus & Millichap Real Estate Investment Services piensa que "uno de los factores más limitantes en el sector comercial ha sido el congelamiento en los mercados de crédito, eso ha causado una inhabilidad de poder adquirir"

El problema es más grave que en el sector de vivienda debido a los altos costos de las propiedades comerciales. Además, el experto opina que "ha habido un bajón muy fuerte en los precios debido a que en Florida somos muy susceptibles a los altos y bajos en comparación a otros mercados. Históricamente hemos atraído muchísimos capitales de afuera (internacionales). Eso causó que los precios se fueran muy por encima de lo que deberían haber sido". Precisamente este fenómeno fue el que provocó una caída abrupta en el valor de las propiedades.

Aunque el valor de la propiedad varía dependiendo del

Expertos aseguran que aunque se están empezando a ver los primeros resultados positivos en el sector de bienes raíces comercial, aún falta confianza por parte de los bancos para otorgar crédito.



Vista del distrito comercial en el centro de la ciudad de Miami.

Los precios han bajado entre un 30, 45 y 50 por ciento

mercado "en un rango aproximado podría decirse que los precios han bajado entre un 30, 45 y 50 por ciento comparado con la época alta" dice.

Sin embargo, Luciano Rappa, presidente y co-fundador de Kaizen Realty Partners difiere de Zylberglait porque afirma que la tendencia de inversión extranjera se dio

mayormente en la vivienda.

Rappa sostiene que la parte más difícil es que ahora no se puede vender a inversionistas tan fácilmente, pues los bancos temen perder y exigen entre un 30% y 35% de cuota inicial a aquellos que compran la propiedad para alquilarla. La razón es sencilla, muchos de estos inversionistas terminaban sin pagar la deuda porque sus inquilinos no cumplían con el pago mensual por causa de la crisis.

Condado afectado

Zylberglait está de acuerdo en que el hecho de que las rentas no se hayan estado cobran-

do normalmente pone en riesgo las hipotecas. Es por esto que ahora se es más cauteloso a la hora de rentar una propiedad comercial y se buscan entidades del gobierno, por ejemplo.

Rappa sostiene que Miami-Dade es uno de los condados más afectados en el sector de bienes raíces comercial, especialmente las ciudades de Miami y el Doral porque están saturadas de propiedades en desuso.

No obstante, el problema no se limita al exceso de construcciones, para Zylberglait "actualmente hay un gran número de hipotecas que se están venciendo, lo que va a traer un grado más de depresión o 'distress'.

Por este motivo no habrá una mejoría cercana. "El paciente ha estado sangrando mucho y sigue sangrando mucho menos, pero sigue sangrando" cree Zylberglait.

Mientras asegura que "el 2010 va a seguir siendo un año difícil, problemas con los locales, los precios bajando y exceso de inventario; aunque el ser humano tiene corta memoria, yo apuntaría a decir que los precios que hemos visto en los últimos años claramente no veo de que manera se puedan ver fácilmente en los próximos 10 años mínimo".

Mejoría

- A pesar de las restricciones impuestas por los bancos para no caer en los errores del pasado, ya se están comenzando a abrir las líneas de crédito. Esto es una señal de que está recuperándose la confianza dentro del mercado inmobiliario.
- El gobierno también ha hecho su parte y con otra inyección económica para salir de la crisis. Hace solo algunos meses aprobó la asignación de 1.3 trillones de dólares a la Administración de Pequeños Negocios (SBA, por sus siglas en inglés) para permitir más refinanciamientos.
- Por otro lado, Zylberglait dice que "el mercado está dándose cuenta de donde están parados". Hay claramente una discriminación por parte de los inversionistas en productos que son considerados buenos, más riesgosos, secundarios.
- También hay menos preocupación de las empresas al gastar. En el pasado mes de marzo hubo un crecimiento laboral. El Departamento del Trabajo de Estados Unidos reportó que 162,000 personas en la nación consiguieron trabajo.