

# MERCADO DE DINERO

PUBLICACIÓN INTERNACIONAL PARA EL CONSUMIDOR

WWW.MERCADODEDINERUSA.COM

\$2.00 - JUNIO 2010 - Año 3 Número 54



## SIGUE REPUNTE DE ACTIVIDAD en el mercado

por Alex D. Zylberglait, CCIM, SIOR \*

Vicepresidente de Inversiones  
Marcus & Millichap

En estas últimas semanas hemos visto una continuación del repunte del mercado de propiedades comerciales en la actividad de bancos o instituciones financieras y dueños directos. Esto se puede atribuir a una serie de factores tales como el incremento de préstamos por parte de bancos que se sienten más cómodos para otorgarlos o el financiamiento de propiedades que tienen en sus activos, y de esta manera lograr deshacerse de ellos. Otro factor es que muchas propiedades que no son atractivas desde el punto de vista de rentabilidad o tienen diferentes problemas, son vendidas con grandes descuentos, principalmente a compradores que pagan en efectivo. Los niveles de descuento son realmente altos y sus precios son

muy atractivos a pesar del mayor riesgo que significan.

De acuerdo a cifras suministradas por Real Capital Analytics, el volumen de operaciones en el primer trimestre ha aumentado 50% con respecto del año pasado, a un valor de \$15,400 millones de dólares y aunque este número sea significativo, todavía existe una serie de retos por delante incluyendo el alto nivel de desocupación, cerca del 10% y el vencimiento de carteras hipotecarias, entre otros.

Sin lugar a duda el aumento de propiedades con problemas o "distress" está contribuyendo a

## Hemos visto un repunte del mercado de propiedades

más ventas y este aumento de distress se refleja especialmente en el sector de proyectos de construcción de hoteles y edificios residenciales seguido por centros comerciales y edificios de oficinas. En lo que se refiere a valores, y debido parcialmente a una baja en los ingresos netos operativos, el sector de oficinas ha sufrido el cambio negativo más grande en el sur de la Flo-

rida con referencia al aumento de la tasa de capitalización desde el 2007, con más de 210 puntos. En el sector de apartamentos y centros comerciales, la misma tasa ha aumentado 190 y 160 puntos respectivamente, durante el mismo período.

A pesar de la continuación de estos retos en el presente mercado, me siento optimista en el sentido que muchos problemas que hemos estado viviendo se empezarán a resolver aunque quizás no lo suficientemente rápido para diferentes participantes del mercado pero, por lo menos, en la dirección correcta. Paralelamente los indicadores económicos del país

siguen en trayectoria positiva, lo que va a ayudar en restaurar los niveles de confianza tanto de compradores como también de prestamistas, para poder acelerar el recuperación de la actividad comercial. Por supuesto que este proceso no será necesariamente lineal, ya que siempre pueden surgir sorpresas que modifiquen la tendencia y causen otros problemas. Aun así, hay que proceder con cautela sabiendo lo que uno hace y consiguiendo buen asesoramiento.

\* Director, National Office and Industrial Properties Group  
Marcus & Millichap  
(786) 522-7000 ext. 7056  
Alex.Zylberglait@marcusmillichap.com