

# MERCADO DE DINERO

PUBLICACIÓN INTERNACIONAL PARA EL CONSUMIDOR

WWW.MERCADODEDINEROUSA.COM

\$2.00 - SEPTIEMBRE 2010 - Año 5 Número 57



## INCREMENTO NOTABLE DE LAS VENTAS de propiedades en la primera mitad del año

por Alex Zylberglait \*

Un nuevo reporte sobre transacciones de ventas de propiedades comerciales a nivel mundial muestra que las ventas por encima de los 10 millones de dólares han aumentado en más de un 75% en comparación al mismo periodo en el año 2009. El reporte emitido por la firma de Real Capital Analytics indica ventas a nivel mundial de 231,000 millones de dólares para el final del segundo trimestre de este año incluyendo propiedades de los sectores de apartamentos, oficinas, propiedades industriales, centros comerciales y hoteles. En los Estados Unidos el vo-

lumen actual de ventas ha superado los 33,200 millones de dólares, habiéndose concentrado gran parte de esta actividad en mercados como Washington D.C., Nueva York y San Francisco.

A pesar del aumento de las cifras de ventas en este país durante la primera mitad del año, también se ha notado un "desaceleramiento" de las mismas en el segundo trimestre debido a que los precios han aumentado en ciertas categorías especialmente en la de propiedades de calidad institucional con buenos niveles de ocupación, calidad crediticia de los inquilinos y propiedades bien ubicadas. Esto ha causado una cierta pausa por parte de los inversionistas a la es-

pera de tener más claridad sobre la dirección que siguen los mercados. Por otro lado también se han incrementado notablemente las ventas de propiedades clasificadas como no institucionales, es decir, aquellas de menor valor (generalmente por debajo de los 10 millones de dólares) y las que no juntan las características previamente mencionadas. Muchas de estas propiedades tienden a ser valoradas por mucho menos para compensar al inversionista por los riesgos adicionales que significan, por ejemplo, poca ocupación, mantenimiento diferido, proyecto de construcción con alto riesgo, entre otras. Este fenómeno se debe en gran parte al reconocimiento por parte de los dueños, incluyendo

muchos bancos e instituciones financieras, de que las condiciones de mercado no van a cambiar drásticamente a corto plazo y que no tiene sentido esperar un alza notable de valores que compense todos los riesgos y costos de mantenimiento y la administración de las mismas. En estos casos, el aumento de niveles de venta se acompaña a su vez, por la idea de los compradores de que probablemente los precios de propiedades ya han bajado lo suficiente y que no vale la pena esperar mucho más tiempo ya que, probablemente, estos valores comenzarán a subir aun en las propiedades no institucionales.

Pienso que los inversionistas que han estado esperando por oportuni-

dades en el mercado deberían seriamente considerar este momento para comprar no solo por lo atractivo de los precios sino también porque los costos de financiamiento siguen muy bajos, fenómeno que probablemente no se mantenga por mucho más tiempo dadas las diversas presiones inflacionarias que actualmente se viven y se ven en el horizonte.

\*Director, National Office and Industrial Properties Group Marcus & Millichap

Tel. 786-522-7000 ext. 7056

Alex.Zylberglait@marcusmillichap.com