

PANAMERICAN

REAL ESTATE CAPITAL & SERVICES



Foto: Nuevo Patio Malzoni – Edificio de Oficinas, Sao Paulo, Brasil

Newsletter Trimestral

El Punto de Encuentro de financistas, inversionistas y desarrolladores inmobiliarios de las Américas.

2^{do} Trimestre, 2013

EN ESTA EDICION



Cifras Macroeconómicas

PAIS



POBLACION (MM)	197	115	17	47	30	316	35
DESEMPLEO	4,6%	4,9%	6,2%	10,2%	5,6%	7,7%	7,2%
TASA POLITICA MONETARIA (TPM)	7,5%	4,0%	5,0%	3,25%	4,25%	0,25%	1,0%
IED – 2012 (Billones USD)	65.3	12.7	29.3	16.9	11.0	174.7	45.3
PIB - 2012 (Billones USD)	2.477	1.153	268	366	200	15.685	1.736
PIB – 2012 (Crecimiento)	1,0%	4,0%	5,2%	4,0%	6,3%	2,2%	1,8%
PIB – 2013 (Crec. Estimado)	3,1%	3,5%	5,0%	4,8%	6,2%	2,0%	1,6%
INFLACION 2012	5,4%	3,57%	1,5%	2,44%	2,65%	2,1%	0,8%

Centenario adquiere 5 centros comerciales en Perú: Minka, Plaza del Sol y Plaza de la Luna

La adquisición por US\$ 139 millones sumó 110.000 m² al grupo de inversiones, que asumió una deuda por US\$35 millones. Durante el 2012 el área recientemente incorporada generó ventas por US\$ 306 millones.

Página 7

KIMCO Realty vende parte de su portafolio en México

KIMCO firmó un contrato de compra y venta por 9 de sus centros comerciales en México por un valor aproximado de US\$ 271 millones.

Página 4

Incentivo a inversionistas en Brasil

Brasil exentó a la inversión extranjera del pago de un impuesto de transacción financiera a fondos de inversión inmobiliaria transados en el Mercado bursátil local. Desde hace ya un tiempo que el gobierno de Dilma Rouseff ha apuntado a desarrollar alternativas de financiamiento para constructores y desarrolladores locales, muchos de los dependen de préstamos del banco de desarrollo estadual BNDES, la mayor fuente de financiamiento corporativo de largo plazo en Brasil.

Página 3

Celfin Capital adquiere centro de logística y bodegaje en Chile

Celfin Capital finalizó la fase de inversión de su segundo fondo de renta inmobiliaria por US\$ 150 millones, al adquirir el centro de logística y almacenamiento Cargopark.

Página 5

JERÓNIMO MARTINS inicia operaciones en Colombia

El grupo dio inicio a sus operaciones en Marzo, en las ciudades de Pereira y Armenia, con la apertura de 5 tiendas Ara y su primer centro de distribución.

Página 6

FINANCIANDO NUEVOS CENTROS COMERCIALES EN LA REGION

Columna por Gonzalo Castro – Socio Fundador en *Panamerican Real Estate Capital & Services*



Durante el último tiempo hemos visto variados indicadores comparativos de la penetración del retail moderno entre países de América y en casi todos ellos Chile ocupa un tercer lugar muy distante de EEUU y Canadá, pero llevando la delantera entre los países de América Latina especialmente en lo que se refiere a superficie comercial por habitante.

Esto tiene que ver sin duda con el mayor poder adquisitivo en Chile y con la existencia de sólidos retailers locales (Cencosud, Falabella, Sodimac, Ripley) que resistieron bien la competencia de grandes jugadores (Home Depot, JC Penney, Sears) y que traspasaron exitosamente las fronteras chilenas y hoy son actores principales en la región.

Estos grandes retailers desde hace más de dos décadas incursionaron en el negocio inmobiliario transformándose en los principales propietarios/desarrolladores de centros comerciales regionales en Chile (Mall Plaza, Cencosud), con la notable excepción de Parque Arauco que es el único gran operador que tiene como giro exclusivo los centros comerciales. Este modelo chileno que se dio tan naturalmente no funciona así en otros mercados donde los desarrolladores/operadores de centros comerciales no tienen relación de propiedad con retailers, con algunas excepciones como la Organización Soriana en México y el grupo Interbank en Perú en que usan sus propias tiendas para anclar los centros comerciales que ellos mismos operan.

Por el contrario los grandes desarrolladores/operadores de centros comerciales brasileños (BR Malls, Multiplan, Iguatemi, Alliansce, Ancar, Sonae Sierra, Brookfield) no están relacionados con retailers y típicamente controlan entre un 50% y un 60% de la superficie arrendable que administran, algo que en Chile es casi impensable.

En México los principales desarrolladores/operadores de centros comerciales (Frisa, Planigrupo, Acosta Verde, GICSA, MRP) tampoco están relacionados con retailers y la mayoría son gestores de fondos institucionales norteamericanos tales como Kimco Realty.

Pero una industria intensiva en capital no habría tenido el desarrollo que ha tenido en Chile, sin un buen acceso al mercado de capitales, en forma de deuda o equity. Los grandes desarrolladores y retailers chilenos están abiertos en bolsa en Chile y EEUU y además tienen la capacidad de emitir bonos en casi todos los mercados que operan con lo cual han podido financiar su expansión regional.

Pero quiero referirme a un aspecto que pasa desapercibido para las grandes empresas pero que es muy relevante para desarrolladores de menor tamaño: la disponibilidad de financiamiento vía deuda de largo plazo para centros comerciales.

En general, en casi todo el continente el sistema financiero provee buen financiamiento a las empresas que desarrollan proyectos inmobiliarios para la venta, ya sea de tipo residencial, oficinas y también de comercio como ha sido la costumbre en Colombia.

La gran diferencia se produce en el financiamiento de proyectos inmobiliarios para el arriendo. En este caso, el pago del crédito no ocurre cuando se termina el proyecto y se venden las unidades, sino que empieza cuando se termina de construir el proyecto con los flujos provenientes de la operación del centro comercial en el tiempo. Y es aquí donde existen grandes asimetrías entre países.

Mientras en Chile es común que un desarrollador mediano consiga financiamiento a 20 o 25 años no ocurre lo mismo en otros países de la región. En Brasil y Perú es muy difícil obtener financiamiento a más de 10 años, por lo que los proyectos son bastante más intensivos en equity. En Colombia el desarrollo de centros comerciales para el arriendo es bastante nuevo con lo cual no se ha desarrollado este financiamiento todavía.

En Brasil la forma más usual de financiamiento para un centro comercial para el arriendo es mediante la securitización de flujos a través de la emisión de los llamados CRI'S (certificados de recebíveis inmobiliarios). Pero los CRI'S generalmente son a 10 años, que es la duración típica del arriendo de las anclas. Además los CRI'S son caros ya que además de tasas de interés reales del orden del 8% real, existen otros gastos por una sola vez como la comisión de estructuración de la securitizadora y los abogados pero además hay otros gastos recurrentes como el pago de la agencia de rating y la agencia fiduciaria, que recibe los flujos cedidos por el desarrollador y se encarga de distribuirlos a los tenedores de los CRI's.

En Brasil la falta crónica de financiamiento barato hizo que la mayoría de los centros comerciales se financiaran con equity y que haya muchos propietarios dentro de un mismo centro comercial, en que típicamente el antiguo dueño del terreno se quedaba como socio terrenista.

Existe también en Brasil una alternativa más "política" que son créditos con tasa subsidiada (del orden del 5%) otorgados por bancos federales como el BNDES o estatales como Banco do Nordeste que sorprendentemente también financian centros comerciales.

En Perú la forma más usual de financiamiento inmobiliario es bajo la modalidad de leasing financiero. El problema es que tiene un tope de 10 años, lo que hace que gran parte del EBITDA generado vaya a servir la deuda y quede poco para los accionistas. Esto la hace poco atractivo para ciertos inversionistas institucionales que no quieren esperar 10 años para ver un buen rendimiento de su inversión en un centro comercial. Frente a la pregunta por qué no dar un plazo mayor, que al menos iguale la duración de los contratos de las tiendas anclas, la respuesta oficial que recibo es que bajo el Código Civil peruano los contratos de arriendo tienen una duración máxima de 10 años.

Lo que me resulta difícil de aceptar es que los desarrolladores inmobiliarios han podido sortear esta barrera usando Contratos de Usufructo o Contratos de Cesión en Uso para llegar a plazos mayores como 20 o 30 años y a pesar de eso el sistema financiero no quiere dar plazos mayores. Pienso que es sólo cuestión de tiempo y competencia para que esto comience.

En resumen, cuando en nuestro continente se profundice el mercado de capitales y haya disponibilidad de financiamiento vía deuda a largo plazo, se van a poder realizar muchos proyectos que están detenidos por falta de inversionistas, acotando así la brecha que exhibe Chile en cuanto a penetración del retail.

GRAN INCENTIVO A INVERSIONISTAS EN BRASIL

Fuente: <http://en.mercopress.com/>

Brasil eximió a la inversión extranjera del pago de impuesto a las transacciones financiera sobre fondos de inversión inmobiliarios transados en el mercado bursátil doméstico.

La exención del impuesto aumentara la entrada de dólares a la economía y así ayudara a fortalecer a la moneda local. Sin embargo, un oficial del gobierno mencionó que la medida fue diseñada principalmente para incentivar la inversión en el mercado inmobiliario alcista del país.

“El objetivo es estimular la inversión de largo plazo en el sector inmobiliario”, dijo Dyogo de Oliveira, analista del ministerio de finanzas, a reporteros en Brasilia. “Esta medida no debería tener un impacto relevante sobre la moneda local.”

La medida, que anula un impuesto a las transacciones financieras del 6% conocido como IOF, se anunció mediante un boletín oficial del gobierno. Oficiales del gobierno dijeron que el impuesto IOF podrá ser modificado en cualquier momento dependiendo las condiciones de mercado.

Gazit-Globe anuncia adquisición de centro comercial Prado en Campinas, Brasil

Uno de los mayores propietarios y operadores de centros comerciales anclados por supermercados, anunció que su subsidiaria privada, Gazit Brazil, cerró la adquisición del centro comercial *Prado* ubicado en la ciudad de Campinas, São Paulo Brasil, por aproximadamente US\$ 20 millones.

El centro comercial Prado tiene 9.500 m² de GLA y está anclado por Pao de Açúcar, la cadena de supermercados líder en Brasil.

Fuente: gazit-globe.com



Patio Malzoni: El mayor complejo de oficinas en Brasil

He aquí el posible emblema oficial de una década de auge de inversión en Brasil: el edificio de oficinas *Malzoni* terminado, una impresionante estructura con forma de grapa que se alza sobre la avenida Faria Lima en São Paulo, la respuesta de este país tropical a la quinta avenida de Manhattan.

Construido sobre el último terreno aprobado para torres, el edificio de 73.022 m² es la manifestación de una década en que el índice bursátil local se quintuplico y São Paulo se posicionó como uno de los más importantes centros financieros mundiales. Algunos de sus pisos son más grandes que casi cualquier otro edificio en Latinoamérica. El terreno era uno de los más caros de São Paulo cuando fue vendido en el año 2008.

El edificio ha sido totalmente arrendado en generosos valores que llegan hasta los US\$110 m²/mes. Este último dato pone al edificio a la par con los precios cobrados por los mejores espacios en el centro de Manhattan.



Fuente: *The Wall Street Journal*



Peso Mexicano es el nuevo “niño mimado” de los inversionistas

Fuente: Diario El Mercurio

La apreciación de la moneda se aceleró en Marzo luego de aprobarse cambios para dividir, si es necesario, a los grupos dominantes de telecomunicaciones.

El peso mexicano se ha beneficiado del creciente apetito de los inversionistas por el riesgo. Incluso antes de la decisión del Banco Central de Japón de adquirir una gran cantidad de bonos extranjeros para derrotar la deflación, los gestores de fondos ya estaban apostando a un repunte de México.

Los inversionistas prevén que la ola de reformas impulsadas por el gobierno de Enrique Peña Nieto acelerará el crecimiento. La economía mexicana se ha expandido a un ritmo anual de 3,9%, mientras que el crecimiento de otros países emergentes, como Brasil y Sudáfrica, ha perdido fuerza.

La aprobación de una serie de reformas para dividir a los grupos de telecomunicaciones dominantes, representó una gran parte de la apreciación del peso durante marzo.

En marzo, la calificadora de riesgo, Standard & Poor's reveló que evalúa mejorar dentro de los próximos 18 meses la calificación de la deuda del país, actualmente BBB, si México sigue adelante con reformas.

KIMCO Realty vende 9 centros comerciales en México

Fuente: kimcorealty.com

Kimco cerró la venta de nueve centros comerciales mexicanos a un operador inmobiliario local, por un precio de venta de US\$274 millones, incluyendo deuda hipotecaria por US\$747 millones. Kimco mantenía una participación del 47.6% en este portafolio, el cual totalizaba 241.548 m² y contaba con un 91% de ocupación.

Reforma en sector inmobiliario golpea a principales desarrolladores residenciales mexicanos

Fuente: Diario Financiero

En febrero, el gobierno anunció una reforma al sector inmobiliario, eliminando subsidios al desarrollo de casas periféricas y reasignándolos hacia áreas urbanas más intensivas en capital, mientras los precios combustibles al alza alejan a mexicanos de áreas suburbanas.

GEO, Urbi y Homex enfrentan un escenario complejo de renegociaciones y vencimiento de deuda. Sus acciones han colapsado, llegando a perder hasta 80% de su capitalización de mercado en unos pocos meses.

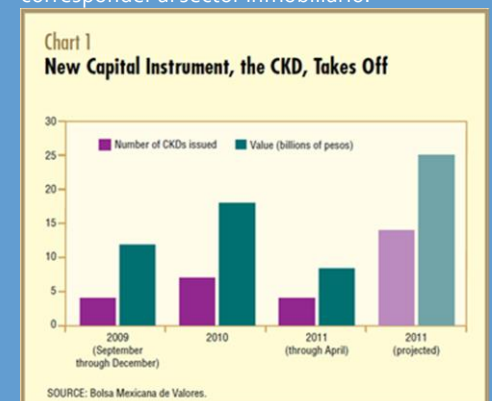
MERCADO COMERCIAL INMOBILIARIO DE MODA: AUGE DE FIBRAS Y CKD'S

Los mercados financieros mexicanos se han disparado desde el 2010, recuperándose de una crisis financiera mundial y beneficiándose de nuevas normas e instrumentos de capital. Entre los instrumentos más prominentes están los Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs), y los primeros fondos de inversión inmobiliaria del país.

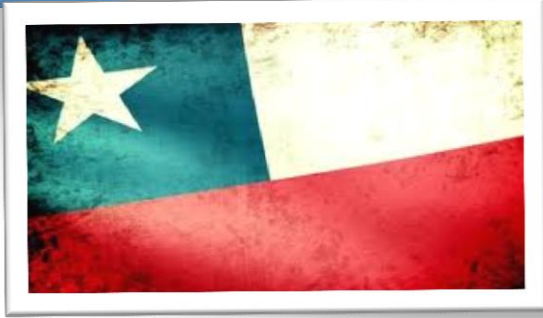
El mercado de valores y seguros introdujo los CKDs en agosto del 2009. Estos seguros financian el desarrollo de proyectos específicos, generalmente de construcción, aprobados por el comité técnico de los emisores de fondos. En los primeros 20 meses desde su aprobación, existieron 15 emisiones, recaudando un total de US\$3.2 billones.

Arriban Fondos de Inversión Inmobiliarios

El primer fondo de inversión inmobiliario mexicano o FIBRA (Fidecomiso de Infraestructura y Bienes Raíces) llegó al mercado en Marzo del 2011. La cotización inicial, Fibra Uno, recaudó US\$302 millones y consiste en 16 propiedades, incluyendo centros comerciales, oficinas y lotes industriales. Hubo 883 suscriptores; con mexicanos comprando el 77% de la emisión. Las autoridades iniciaron los arreglos legales y fiscales necesarios para su formación en el 2004. Para calificar como Fibra, al menos el 95% de los retornos debe ser distribuido a inversionistas y un mínimo de 70% de las inversiones debe corresponder al sector inmobiliario.



FUENTE: Bolsa Mexicana de Valores.



Los desarrolladores abiertos en bolsa reportaron información clave requerida por primera vez por la SVS (*Superintendencia de Valores y Seguros*). Las firmas estiman un stock potencial de 13 mil nuevos hogares para el 2013

7 Firmas reportaron stock potencial estimado a SVS.

Permisos de Construcción crecieron 29% en un año.

69.191 Nuevas viviendas fueron vendidos durante el 2012.



CIFRAS DE LA INDUSTRIA

FUENTE: DIARIO LA TERCERA

STOCK ESTIMADO (EN VALOR DE VENTAS)

61% (532.997) Departamentos

39% (342.827) Casas

Número (en millones de pesos) de casas y departamentos en la Industria

STOCK ESTIMADO (UNIDADES VENDIDAS)

53% (7.053) Departamentos

47% (6.270) Casas

Número total de casas y departamentos en la Industria

Fondo Inmobiliario Celfin completa compra de centro logístico y de bodegaje

Fuente: *El Diario Financiero*

Celfin declinó referirse al precio de la transacción privada por acuerdos de confidencialidad existentes.

Celfin Capital dio por terminado el proceso de compras de su segundo Fondo Público de Rentas Inmobiliarias -con inversiones por US\$ 150 millones- al adquirir el complejo de bodegaje y logística *Cargopark* a SAMM y otros inversionistas.

Fuentes de mercado estiman que el valor se acercaría a unos US\$ 60 millones.

Además, hace un par de semanas Celfin acordó la compra del edificio 17 en Ciudad Empresarial, por el que habría pagado unos US\$ 20 millones.

OTRAS TRANSACCIONES

- La Universidad Andrés Bello (miembro del grupo de Universidades de Laureate International Universities) firmó un contrato de arriendo de largo plazo con la compañía de seguros de vida *Security* para la apertura de un nuevo campus en Providencia, Santiago. Panamerican Real Estate Capital & Services asesoró a *Security* en esta transacción.
- Aurus concretó la compra de 5 edificios de oficinas que el grupo alemán Union Investment puso a la venta, cerrando así la mayor transacción inmobiliaria anunciada en el 2012 por una suma cercana a los US\$215 millones.

La compra fue parcialmente financiada por Corpbanca.



GRUPO PLAZA NEGOCIA COMPRA DE CENTRO COMERCIAL EN IQUIQUE

- El Holding, controlado por Falabella, suscribió un acuerdo preliminar para la compra de 37% del Mall Las Américas, sujeto a alcanzar un 51%.

Luego de 5 meses de negociaciones, el holding Plaza S.A., llegó a un acuerdo preliminar con los accionistas mayoritarios del *Mall Las Américas* en Iquique, para así sumarlo a su red de centros comerciales de retail.

El precio de adquisición no fue revelado, aunque se espera que el comprador asuma una deuda por US\$19,3 millones con el banco BCI.



RIPLEY ABRIRÁ 20 TIENDAS EN COLOMBIA EN 10 AÑOS

Ripley (Retailer Chileno) inauguró su primera tienda ancla en *El Cacique* (Shopping Mall) en Bucaramanga. La empresa planea abrir otras dos tiendas durante el mes de mayo en la ciudad de Bogotá. Y con una cuarta apertura en Neiva, alcanzara la meta de expansión con 4 nuevas tiendas en Colombia.

Ripley Colombia estima ingresos por US\$1 billón en diez años

En cuatro años tiene programadas inversiones por 272 millones de dólares. En diez años, la meta sería superar las 20. En Chile y Perú cuenta con 60 tiendas, con ventas anuales de 2.700 millones de dólares.

Estadounidenses construirán 1.000 Departamentos en Bogotá

Fuente: Portafolio.co

Paladin Realty Partners –creada para invertir en Latinoamérica- firmó un joint venture con Grupo Inmobiliario y Constructor Valor S.A. para edificar unidades residenciales en Colombia.

Para el proyecto 'Palval Homebuilding Platform' la firma norteamericana invertirá US\$20 millones para construir 1.000 unidades de vivienda que valen US\$100 millones.

La firma compara las tendencias del mercado inmobiliario en Colombia con EEUU, donde las grandes unidades residenciales priman en áreas de alta densidad urbana y no pocas veces la demanda supera la oferta.

Unicentro construye centro comercial en capital petrolera Yopal

El proyecto demandará una inversión total cercana a US\$ 5,4 millones y abarca 129 tiendas dentro de 46.000 m² construidos. Se espera que la obra se finiquite durante la segunda mitad del presente año.

El centro será anclado por un supermercado Carrefour de 5.500 m². Además, Cinemark también se incorporará con 4 salas de alta definición; otros 800 m² serán destinados a salas de juegos y marcas tanto domésticas como internacionales.

A través de Ara, el grupo portugués Jeronimo Martins planea un aterrizaje agresivo en suelo Colombiano

Fuente: jeronimomartins.pt

Se trata de tiendas de abarrotes, con una fuerte presencia en barrios residenciales.

Un total de 5 tiendas y un centro de distribución fueron abiertos en las ciudades de Pereira y Armenia, Colombia. La firma pretende contar con 40 tiendas a fines del presente año, involucrando inversiones avaluadas en €\$100 millones.



Bodegas San Francisco abre centro de bodegaje en Colombia

El joint-venture formado entre Conconcreto y Bodegas San Francisco abrió su primer centro de bodegaje ubicado en Madrid, Cundinamarca, a 40 kilómetros (alrededor de 1 hora y 20 minutos) de la capital Bogotá.



Lima Metropolitana tiene un déficit de 30 mil playas de estacionamientos

Paulo Torres Ángeles, gerente general de Parking Solutions, explicó que el **boom inmobiliario** ha provocado que los terrenos para playas de estacionamiento se destinen finalmente a la construcción de edificios, lo cual ha originado un **déficit actual de 30 mil estacionamientos en Lima Metropolitana**. Un ticket de estacionamiento diario cuesta en promedio US\$ 19,40, convirtiéndolo en el segundo más caro de Latinoamérica detrás de Río de Janeiro (US\$ 20,19).

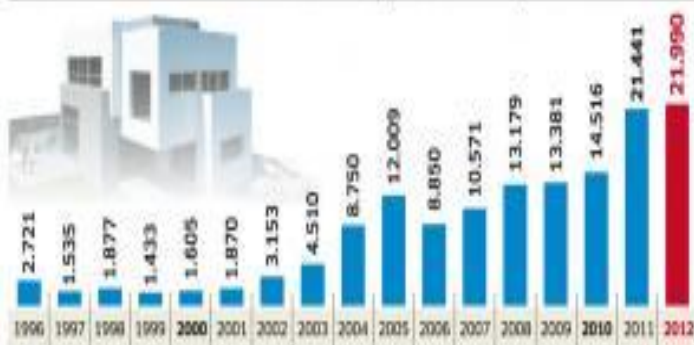
San Isidro y Miraflores son los distritos con **mayor déficit** de estacionamientos, el cual llega a 20 mil cajones aproximadamente.

Además, Torres Ángeles dijo que la inversión en proyectos de estacionamiento no es atractiva; dado que **toma 30 años recuperar la inversión**, si es que se considera la adquisición del terreno



Fuente: Peru21.pe

Unidades de vivienda vendidas (1996 - 2012)



2012 representó la mayor cantidad de unidades residenciales vendidas en los últimos 17 años

El presidente del Instituto de Construcción y Desarrollo Capeco, Humberto Martínez, indicó que las unidades residenciales vendidas durante el año 2012 sumaron cerca de 21.990, mientras que durante los años 2010 y 2011 esta cifra llegó a los 14.516 y 21.441 respectivamente.

Martínez mencionó que la producción del sector construcción iniciada en 2012 fue de 4.886.576 m², representando un 6,7% de aumento comparado con la misma cifra del año 2011. Por otro lado, el valor total del stock residencial ofrecido como vendido alcanzó los US\$6,14 billones.

De este modo, durante el 2012 se encontraron 48.394 viviendas en construcción que se dividen en 22.225 unidades para la oferta, 21.990 unidades vendidas, y 4.179 unidades no comercializables.

Centenario adquiere 5 centros comerciales y expande su portafolio inmobiliario

El directorio de Inversiones Centenario aprobó comprar la empresa Multimercados Zonales S.A. (MZ) y sus subsidiarias, por las que pagó US\$ 139,2 millones.

MZ es propietaria de cinco centros comerciales que abarcan 110.000 m², entre los que se destaca la ciudad comercial Minka, y los centros comerciales Plaza del Sol y Plaza de la Luna en Piura, Plaza del Sol en Ica y Huacho.

Con esta operación, Inversiones Centenario amplía su portafolio de productos inmobiliarios a través del desarrollo y operación de centros comerciales.



Anclas firmaron contrato con nuevo centro comercial en Chiclayo

Colibrí Plaza firmó contratos de arriendo de largo plazo con dos operadores ancla: Supermercados Mayorsa y UVK Cines. El centro comercial de 7.800 m² será el primero en la zona oeste de Chiclayo. Panamerican Real Estate Capital & Services asesoró al propietario en esta transacción.



Equipo de Paladin Realty para Latinoamérica se cambia a Jamestown Investments

Fuente: *Commercial Property Executive*

La firma de inversión y administración inmobiliaria Jamestown, la cual ha levantado más de US\$5 billones en capital para sus fondos de inversión inmobiliaria, está tocando la puerta del mercado Latinoamericano, en donde ha creado una nueva división presidida por un ejecutivo sénior con vasta experiencia en mercados emergentes.

Philip Fitzgerald, quien cuenta con más de 20 años de experiencia en administración e inversión institucional inmobiliaria, ha sido nombrado CEO para Jamestown Latinoamérica. Fitzgerald recientemente se desempeñó como director administrativo de mercados emergentes para Paladin Realty Partners, donde su equipo maneja más de US\$4 billones de activos inmobiliarios.

“Latinoamérica presenta una oportunidad increíble para la inversión inmobiliaria. Durante las últimas dos décadas, los países en los cuales nos hemos enfocado han implementado reformas económicas y políticas cruciales, liderando una demanda insatisfecha creciente en la clase media para cada producto inmobiliario” - Dijo Fitzgerald en un comunicado de prensa. “Hay otros 20 años de oportunidades en delante de nosotros, basados en el crecimiento y prosperidad demográfico de América Latina”

La firma abrirá dos oficinas locales – en Rio de Janeiro, Brasil, y Bogotá, Colombia.



Toronto: Auge en mercado de oficinas podría superar al de Nueva York

Fuente: *Bloomberg News*

Toronto posee más edificios en construcción que cualquier otra metrópoli en el mundo.

La ciudad añadirá más espacio de oficina premium en el 2014 que casi cualquier otra ciudad en las Américas mientras los desarrolladores aprovechan los bajos costos de financiamiento para compensar la demanda.

Más de 147.716 m² de espacio A+ será añadido en Toronto el año entrante, según datos entregados por Cushman & Wakefield Inc. Esto supera a Nueva York y le sigue desde muy cerca a Ciudad de México. Tanto las inversiones de fondos inmobiliarios y de pensiones, así como también los bajos costos de financiamiento (hasta dos puntos porcentuales menos que en 2007), han contribuido a financiar el desarrollo como también las adquisiciones.

La creciente demanda llevó a un precio máximo para edificios de oficinas en Canadá cuando un grupo de fondos de pensiones pago US\$749 por m² por el Brookfield Place-TD Canada Trust Tower en Diciembre, de acuerdo a lo señalado por RealNet Canada Inc.

Vacancia en centros comerciales muestra una leve caída

Fuente: *Bloomberg.com*

La ocupación de centros comerciales estadounidenses logró un peak en los últimos tres años durante el primer trimestre, permitiendo a los propietarios recaudar rentas en un mercado al cual se añadió menos espacio, según Reis Inc.

La vacancia en los centros comerciales vecinales y comunitarios cayó a 10.6 % de un 10.9%, y las rentas efectivas, o lo que se paga después de cualquier descuento del propietario, aumentó a US\$14,9/m² de US\$14,8/m² correspondiente al año anterior. La última vez que las rentas e índices de ocupación llegaron a esos niveles fue en el año 2009, según Reis.

“Es una recuperación lenta pero consistente” añadió Ryan Severino, economista sénior para Reis. “No hay nada en construcción, de modo que cualquier indicio de demanda está presionando ligeramente a menores vacancias y rentas levemente mayores”.

Durante el primer trimestre del 2012, 81.000 m² de nuevos centros comerciales se encontraron disponibles, esto es un 57% menos que un año atrás, según Reis. El espacio ocupado en centros comerciales aumentó en 254 mil m² en el tercer cuarto del 2012, comparado con 249 mil m² en los tres meses previos y 326 mil m² del mismo trimestre del año 2011.

Sector Inmobiliario continúa en recuperación

Mientras las tasas de interés suben, la expansión económica y crecimiento del empleo lideraran la recuperación.

A pesar de los desafíos - considerando el aumento gradual en las tasas de interés y los recortes al gasto fiscal - el panorama para los inmuebles comerciales es positivo. Se espera que la economía estadounidense crezca un 2% durante el 2013 y acelerará a 2.8% en el 2014. Este crecimiento estimulará la creación de 4,8 millones de empleos dentro de los próximos dos años. El crecimiento en el empleo, acelerará la demanda por inmuebles comerciales, llevando a una mejora continua en las tasas de vacancia.

Es probable que, con el aumento en las tasas de interés, el diferencial entre los retornos sobre inmuebles comerciales y el de los bonos del gobierno disminuya. La expectativa del aumento en precios dependerá de las mejoras en las condiciones económicas del mercado.

PANAMERICAN
REAL ESTATE CAPITAL & SERVICES



**El Punto de Encuentro de financistas,
inversionistas y desarrolladores
inmobiliarios de las Américas.**

CONTÁCTANOS

- Gonzalo Castro – *Socio Fundador*
- Email: gcastro@panamre.com
- Teléfono: + 56 9 9540 2666

- Andreas Stange – *Analista Financiero & Editor del Newsletter*
- Email: astange@panamre.com
- Teléfono: + 56 9 7659 7816

- Dirección: Av. Apoquindo 3600, Piso 9, Las Condes - Santiago, Chile.