

MERCADO INMOBILIARIO MUY ACTIVO: CB RICHARD ELLIS

Programa: Negocios en Imagen
Estación: Grupo Imagen XEDA 90.5 FM
Conductor: Darío Celis

Inicio: 20:48 hrs.
Duración: 8'
12 de enero de 2006

Darío Celis, conductor: Fijense que en el año que acaba de concluir, la inversión extranjera en oficinas llegó a la friolera de 500 millones de dólares, y es hasta cierto punto palpable por lo menos aquí en la Ciudad de México. Hay una auténtica expansión de nuevas oficinas, las llamadas triple A, las oficinas corporativas que son las más socorridas por las empresas foráneas, las empresas extranjeras que se están estableciendo en nuestro país, que se están asentando operaciones de negocios aquí en México.

Bueno, pues este sector, este sector promete ser todavía más dinámico en funciones, pues de muchas operaciones financieras que se están cocinando. Un actor muy importante, muy influyente en este mercado, el mercado inmobiliario es **CB Richard Ellis**, a quien me da mucho gusto saludar en la persona de Armando Valencia; él es Vicepresidente de Investment and Financial Services, precisamente de esta firma, CB Richard Ellis. Armando, muy buenas noches. Gracias por tomar la llamada.

Armando Valencia, vicepresidente de Investment and Financial Services CB Richard Ellis: Gracias, Darío, al contrario, buenas noches.

DC: Platicanos, ¿cómo esta visualizando la empresa el desarrollo de éste negocio?

AV: Pues, fijate que la estamos viendo muy dinámica, querido Darío. Estamos viendo que el año pasado efectivamente tenemos un estimado de aproximadamente 500 millones de dólares colocados, y estamos (...) precisamente para este año podremos estar llegando alrededor de los 800 millones de dólares por lo menos, ya que tenemos fondos de diferentes partes del mundo que siguen volteando hacia México.

DC: Eso es bien importante, los fondos están, sobre todo los fondos de pensiones están adquiriendo propiedades, edificios de aquí de la capital de la República Mexicana. ¿Cuáles son las zonas, los corredores que han experimentado ese desarrollo más significativo al menos en los últimos 12 meses?

AV: Mira, podemos mencionar en primer lugar lo que es la zona centro, ¿no?, lo que es la parte de Reforma centro; de hecho el proyecto es la Torre Mayor de Reichman, es un proyecto que ha traído fuertes capitales, el primero fue el de Reichman después han ido subiendo otros jugadores importantes, otro corredor viene siendo la zona de Polanco, el proyecto de "Cantara", por ejemplo, de los (...) proyectos en la zona de las Lomas y no se diga Santa Fe, ¿no?

DC: ¿Santa Fe sigue vigente?; lo pregunto por los nuevos proyectos que tú acabas de mencionar, simplemente en el corredor de Reforma Centro, además de la Torre Mayor esta que esta Torre del HSBC, que esta enfrente del Ángel y está ésta Torre Libertad que esta frente a La Diana y que ahora se conoce como el "San Richards", ¿no?, la Torre San Richards.

AV: Exactamente... más bien Suite y va a tener otro concepto, más bien viene un proyecto de Reforma 222, por ejemplo, que también ahorita es capital, aparente, totalmente mexicano pero...

DC: Que ese está casi en la esquina de Insurgentes, ¿no?

AV: Exactamente, exactamente.

DC: ¿Y hacia el sur, hacia el sur de, de la Ciudad de México?

AV: Hacia el sur no se han volteado a ver de hecho lo que es Insurgentes y Perisur. Si bien es cierto que hay proyectos que han estado haciéndose con gran calidad, todavía no se voltean tanto los mercados, sí quiero comentar que, que estamos enterados de que hay alguna operación de aproximadamente 25, 28 millones de dólares que se hizo en este corredor, sin embargo no una excepción, quiero decirlo, ¿no?, no es el caso general...

DC: ¿Cuál es esa operación?

AV: Mira, esa operación que lo hizo un fondo estadounidense, sin embargo, pues no podemos todavía comentarlo con detalle.

DC: Ese lo intermediaron ustedes.

AV: Participamos en un proceso, digamos.

DC: Ahora, ¿qué perspectiva se para este negocio con la entrada en operaciones este año de las denominadas fibras, estos fideicomisos de inversión en bienes raíces, no?

AV: Así es. Pues de hecho ya están empezando a conformarse, tenemos entendido que faltan algunos pequeños ajustes en, en legislación, pero ya esperemos que dos o tres que ya están puestos, ya están, pues haciendo adquisiciones de propiedades y demás para poder salir a, pues a (...) en cuanto tengan precisamente los últimos detalles, y eso va a ayudar mucho al mercado no sólo de los inversionistas medianos y grandes, sino también de la República en general, precisamente.

DC: Esta dinámica que hemos estado platicando, que nos has estado narrando, Armando, ¿tiene que ver con la llegada de nuevas empresas necesariamente o también podríamos hablar de reubicaciones, de mudanzas hacia edificios de generaciones más, más recientes?

AV: Mira, serían las dos cosas, de hecho estamos viendo dos fenómenos. Efectivamente, de buscar eficiencias, en buscar edificios de mejor calidad y sobre todo con

lo que había pasado en el mercado en los años anteriores que buscaban de alguna manera productos atractivos con rentas, de alguna manera bastante competitivas, eso volteó mucho a las gentes, a las empresas a irse a posicionar en estos edificios nuevos.

Sin embargo, también, pues estamos viendo el fenómeno de empresas que están en crecimiento, en una consolidación, están requiriendo espacios mayores de mejor calidad y por eso están teniendo que voltear, ¿no?, No es necesario el caso que seguramente su movimiento esta dando por el efecto de crecimiento y por efecto de buscar mejores alternativas.

DC: Ahora, ¿qué va a pasar con los viejos edificios, con los edificios que se están deshabitando precisamente por la aparición de los nuevos?

AV: Se están dando dos fenómenos. Por un lado hay algunos que los están aprovechando para mejorarlos, para cambiar las instalaciones, para ponerlos al día; es cierto que posiblemente los problemas de estacionamiento no van a ser fácilmente resolvibles (sic), entonces en esos casos es el tema de que buscan más bien reconversiones, donde ya estamos teniendo algunos fenómenos sobre todo en el corredor de Insurgentes, en la zona de la Condesa y Roma, con edificios que antes eran de oficinas, están pasando a créditos de vivienda y que, pues, también tienen un mercado muy interesante.

DC: O sea, edificios que antes eran de oficinas ahora se están convirtiendo en edificios de vivienda.

AV: Efectivamente, efectivamente y esto es, pues a fin de cuentas porque el mercado también esta teniendo demanda por ahí y pueden ser de, pues muy dignos, de muy buena calidad e inclusive, pues, se pueden poner al tú por tú con los nuevos edificios que están haciendo en muy buenas ubicaciones.

DC: Entonces, en síntesis, el 2006 se vislumbra como otro año muy atractivo para el desarrollo inmobiliario; las inversiones podrían llegar a 800 millones de dólares desde 500 millones el año pasado.

AV: Es lo que hemos estimado, de hecho si estamos viendo un mercado muy, muy activo efectivamente.

DC: Pues, te queremos agradecer mucho, Armando Valencia, vicepresidente de **Investment and Financial Services de CB Richard Ellis**, el que hayas compartido con el auditorio de Negocios en Imagen, toda esta información que sin duda, pues es un indicativo, es un referente más de que la inversión extranjera directa, pues, no solamente se concentran sectores como puede ser comunicaciones y transportes o como puede ser industria automotriz ¡Muchísimas gracias!

AV: Al contrario, Darío. Estos son temas que podemos ampliar mucho y estamos a sus órdenes, encantado.

DC: Ya les estaremos molestando. Muy buenas noches y gracias. ***