

# Inmobiliario

## Desarrollo

Nuevas inversiones y creciente demanda alientan oficinas **P6**

## Arquitectura

Santa Fe tiene nuevo inquilino, Related Group construye complejo **P7**

## Interiorismo

The Home Store siembra detalles de una primavera colorida **P2**



# FINANCIAMIENTO HIPOTECAS AL ACECHO

Tasas de interés, marcan el ritmo con que los bancos buscan aumentar el negocio.

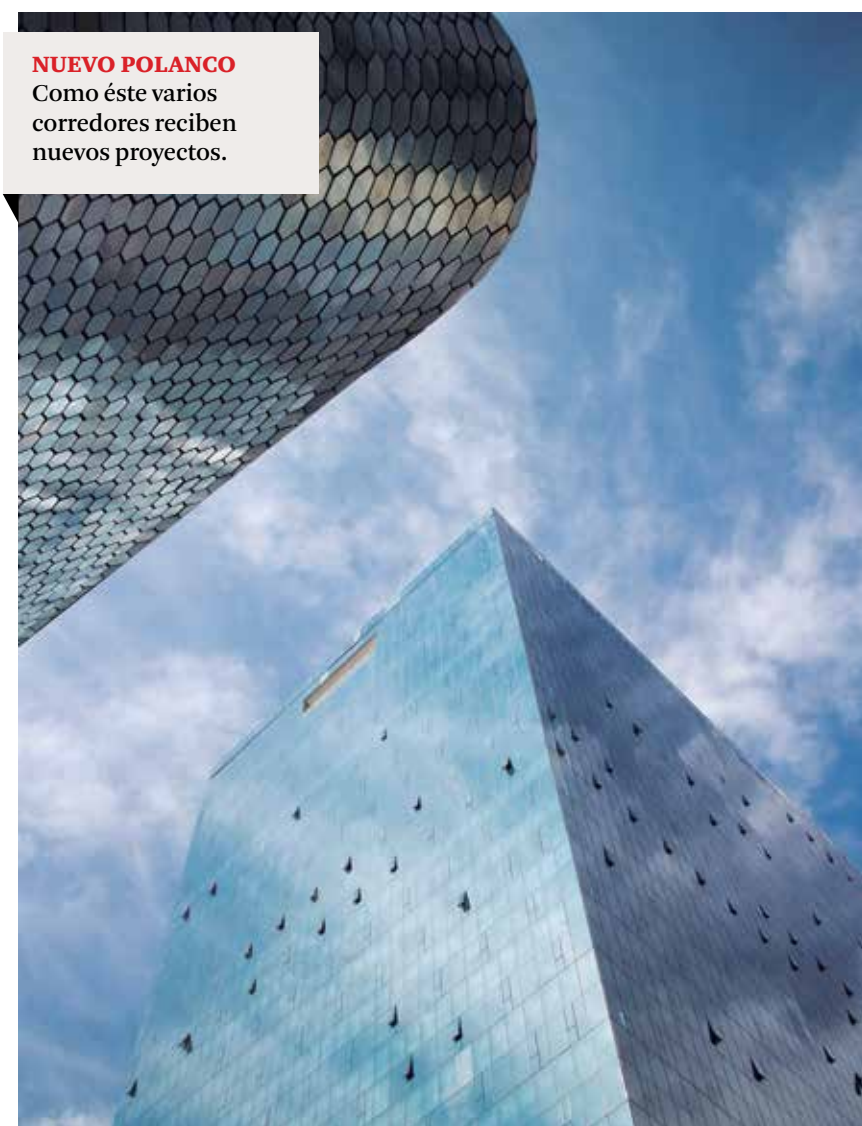
Págs. 4-5





Nuevos proyectos. En puerta son apoyados por reformas estructurales y la confianza de inversionistas globales

# OFICINAS, APUNTALAN EXPANSION EN EL MERCADO DEL DF



**NUEVO POLANCO**  
Como éste varios corredores reciben nuevos proyectos.

ANGÉLICA SAUCEDO

La aprobación de la reforma energética generó optimismo en el mercado inmobiliario corporativo de la Ciudad de México, el más grande del país donde existe un inventario de 4.4 millones de metros cuadrados (m<sup>2</sup>).

Lo consolidado en el último trimestre, cuando se colocaron 65 mil 179 m<sup>2</sup>, hizo factible que en 2013 el mercado de oficinas registrara una absorción neta de 455 mil 641 m<sup>2</sup>.

“Si bien la actividad disminuyó notablemente después de dos años récord y superior a 500 mil metros cuadrados, 2013 es el tercer año consecutivo que la absorción supera los 400 mil m<sup>2</sup>, detalla Juan Flores, director de Research en la firma Newmark Grubb Mexico City.

Sin embargo, el analista dice que la construcción nueva da continuidad al crecimiento, concentrado en los corredores Reforma, Lomas Palmas y Polanco donde se ubica el mayor número de proyectos en construcción.

En los principales corredores del Distrito Federal, se desarrollaron proyectos que agregarán al mercado 1.5 millones de m<sup>2</sup>, dinámica que se suma a ritmos constantes de absorción de espacios.

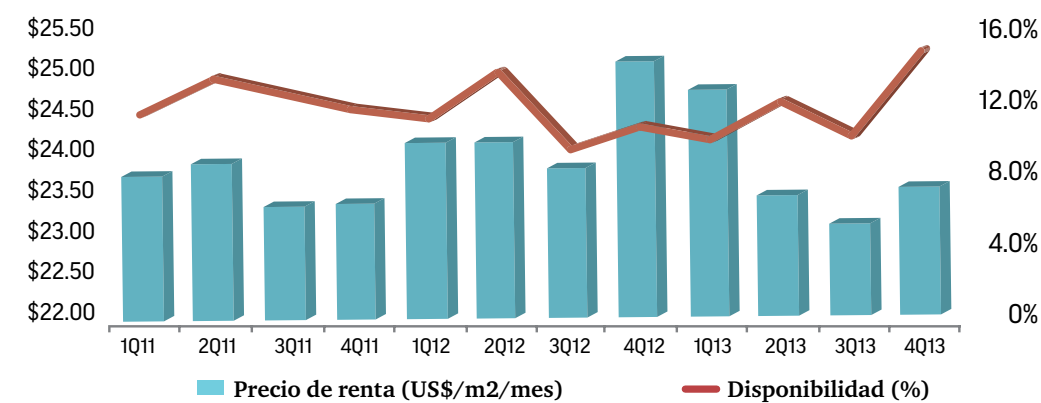
Otro factor importante que demuestra el rumbo positivo de este nicho son los precios por metro cuadrado, que en zonas como Santa Fe o Reforma y Lomas Palmas, alcanzan valores máximos de 35 y 40 dólares, respectivamente. Lo anterior, a pesar de las nuevas edificaciones que agregarán espacios disponibles el próximo bienio.

Actualmente con niveles promedio de renta mensual de 23.50 dólares por metro cuadrado, la tasa de disponibilidad en el mercado de referencia finalizó 2013 en niveles promedio de 14.59 por ciento, lo que representa que a la fecha en el mercado existen 642 mil m<sup>2</sup> una de las tasas más altas de los últimos dos años.

Otro analista dice que si las previsiones de absorción de oficinas se mantienen, los niveles de disponibilidad continuarán en 2014 y podrían provocar presiones en los precios, pese a la demanda constante. Con todo, el escenario de las principales empresas de corretaje inmobiliario es positivo y de expansión.

Juan Flores concluye que el mercado está muy activo y que nuevos participantes como los FIBRAS (Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces), impulsarán aún más el desarrollo de nuevos proyectos en los próximos tres años. “La expectativa con lo que actualmente se construye es que el inventario llegue hasta 6 millones de metros cuadrados en el año 2017”.

Precio de renta y disponibilidad



Indicadores Clave

Indicador	4Q13	3Q13	4Q12
Inventario total (m <sup>2</sup> )	4,405,429		
Precio Renta (US\$/m <sup>2</sup> )	\$23.5	\$23.1	\$23.9
Tasa de disponibilidad (%)	14.59%	9.8%	10.41%
Absorción Neta *(m <sup>2</sup> )	4Q13	3Q13	4Q12
	65,179	90,268	455,641

FUENTE: NEWMARK GRUBB MEXICO CITY.

**CENTRO SANTA FE**  
El desarrollo planeado integrará residencias de lujo y hotel.



Llega al poniente nuevo habitante. Se trata de un complejo de usos mixtos.

# INVIERTE MIL MILLONES DE DÓLARES

ANGÉLICA SAUCEDO

Resultado del interés que despertó la ola de inversiones que atrajo en años recientes el ciclo inmobiliario, el consorcio estadounidense Related Group edificará un complejo inmobiliario de usos mixtos en Santa Fe.

Se trata de un nuevo proyecto que el grupo desarrolla en México. En esta ocasión, inyectará al desarrollo mil millones de dólares para levantar el inmueble que complementará la expansión del Centro Santa Fe.

Su incorporación al negocio inmobiliario es un movimiento contracíclico al lento ritmo de crecimiento que ha tenido el mercado en Estados Unidos.

La construcción prevista para el Distrito Federal considera cuatro torres residenciales, de oficinas, comercial y hoteles. Una vez concluido, en un lapso previsto de cinco años según

el plan de negocios, el desarrollo contará con entre 200 y 400 residencias, 200 habitaciones de un hotel de lujo, oficinas y áreas comerciales.

Sin duda, serán un componente importante del centro comercial, uno de los más importantes en el segmento del *retail* y que actualmente vive su segunda fase de desarrollo con la expansión de su piso de venta.

Para Carlos Rosso, presidente del conglomerado, la estrategia de desarrollo en México prevé incorporar marcas exclusivas de tiendas, restaurantes y nuevas incursiones en zonas turísticas como Los Cabos y Cancún.

La incursión en México es parte del plan de desarrollo global en que la firma invertirá un total de 5 mil millones de dólares. Fuera de Estados Unidos, la empresa tiene desarrollos en Argentina, Uruguay, Colombia y Panamá donde ha edificado proyectos del tipo.

Sin embargo, en su proceso de expansión ha buscado integrar productos combinados que dan valor agregado a los mercados donde se insertan.

Los pasos del gigante



MÉXICO

**Inversión: 1,000 mdd**  
**Proyecto: 4 torres**  
**Usos: Hotel y 500 residencias**  
**Precio promedio por metro cuadrado: 5,000 US dls.**  
**Valor promedio de cada condominio de lujo: 500,000 dls.**

EXPANSIÓN INTERNACIONAL

**Inversión: 5,000 mdd**  
**Operación global: Argentina, Uruguay, Colombia, Panamá y Brasil.**

La firma con sede en Miami ha invertido anteriormente en México y se ha especializado en el desarrollo residencial de lujo. Hacia 2010 inició operaciones de un complejo residencial de lujo en Jalisco y desde entonces planeó otras incursiones.

Actualmente la empresa es propietaria y administra un portafolio valuado en más de 10 mil millones de dólares. Está integrado por 80 mil residencias, de las cuales 90 por ciento está en Miami y sólo 10% en el exterior.

En sus proyectos la empresa ha incorporado a diseñadores globales como es el caso de Phillip Stark, quien ha trazado miles de metros cuadrados de sus complejos residenciales de lujo.

Particularmente Related ha participado de manera intensa en diversos proyectos parte de la nueva era que transformó el paisaje urbano del Sur de Florida a partir de 1979 cuando realizó sus primeras incursiones ante el regreso que la gente tuvo de la periferia hacia las ciudades. Ese movimiento generó el crecimiento de inversiones nacionales e internacionales a la zona.

**EL CONSORCIO INMOBILIARIO ADMINISTRA 80 MIL RESIDENCIAS DE LUJO EN MIAMI**