

## **Actualización de Bienes Raíces en México...**

**De Settlement Company ®**

***PLEASE SEE THE ATTACHED TO READ IN ENGLISH.***

Bienvenidos a nuestro boletín del tercer trimestre. La noticia más importante de este trimestre es triste. La cual fue el devastador huracán que azotó la península de Baja California. En el lado positivo, se lanzó un nuevo Instituto de Bienes Raíces de Global México. También en este trimestre la sección Guadalajara de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) celebró su conferencia anual. (FORO) También incluyo información actualizada sobre los mercados de bienes raíces en Playa del Carmen, Tulum y Puerto Vallarta

### **El Huracán Odile da un golpe devastador a Baja California Sur**

Mientras escribo esto, se esta llevando una operación de limpieza masiva en Baja California Sur. Se pueden nombrar a muchos héroes. Debe hacerse mención de las fuerzas armadas mexicanas. Dos cargueros de la marina llegaron a Pichilingue (puerto de La Paz) la Comisión Federal de Electricidad (CFE) llegó con transformadores y maquinaria pesada en un convoy de camiones. El ejército y la Nueva Gendarmería de México están dando seguridad a todos y ayudando a restaurar Los Cabos a su antigua gloria... Los tres niveles de policía se unieron para terminar rápidamente con algunos saqueos que estallaron el primer día y rápidamente fueron cortados de raíz. Los Mas adelante los saqueadores podrían ser capturados ya que llegaron a La Paz con bienes robados para venderlos. (Policía local estuvo recorriendo los barrios pobres... llevaron a aquellos sin vehículos a los mercados por alimentos y agua.

Los dos aeropuertos fueron cerrados (La Paz reabrió rápidamente) para tráfico comercial. La fuerza aérea mexicana llego por Los Cabos con ayuda y para evacuar a los 30 o 40.000 turistas que se habían quedado varados. Además las líneas aéreas American Airlines, Alaska, Delta Southwest, Volaris y otras se involucraron tanto en traer suministros y en la evacuación masiva. Vi una foto de un avión de Alaska con sus asientos llenos de agua embotellada en lugar de pasajeros.

La mayoría de los hoteles abrirá en noviembre. Hay líneas aéreas volando a La Paz, donde el daño fue menos severo y pronto estarán volando a Los Cabos. La recuperación y limpieza está en marcha. B.C.S. pronto estará listo para la gran temporada turística...

Nuestra simpatía es con los hoteles, restaurantes, comerciantes y ciudadanos que perdieron tanto.

Existen varias organizaciones que han organizado actividades de recaudación de fondos. Una de ellas es la Fundación de la Comunidad Internacional. Han puesto una sección especial de ayuda de huracán. Por favor viste [www.icfdn.org](http://www.icfdn.org) para obtener más información sobre cómo puedes ayudar.

**Noticias de último momento: el aeropuerto internacional en San José del Cabo abrió el 3 de octubre, cinco días antes de lo programado.**

Lanzamiento del Instituto Inmobiliario en México.

El Instituto de Bienes Raíces México Global recientemente se formó por un grupo de alto perfil de REALTORS mexicanos. Es una organización bilingüe, bicultural dedicada a impartir educación internacional a la industria inmobiliaria mexicana. Los cuatro fundadores tienen una experiencia combinada de más de 120 años en la arena internacional de bienes raíces.

Después de haber buscado cursos en México que ayudarían a los REALTORS ® a servir mejor a clientes internacionales, el grupo se reunió y decidió crear el Instituto. Su misión es proporcionar cursos en los mercados alrededor de México para que los asistentes no tengan que incurrir en mayores gastos al tener que viajar a otras ciudades o países.

México Global Real Estate Institute se centra en cursos ofrecidos por la Asociación Nacional de Realtors ® (NAR), pero no se limita a cursos de NAR. NAR tiene cuarenta designaciones reconocidas en todo el mundo. Se ha creado un curso de programación para el año 2015. Pueden añadirse otros cursos.

El Instituto tenía previsto inaugurar la nueva temporada de entrenamiento con la clase de un Experto Certificado en Negociación (CNE). Este evento de dos días se iba a celebrar en Los Cabos e iba a ser presentado por Tom Hayman del Instituto Inmobiliario de Negociación, de Phoenix, Arizona. Se ha pospuesto hasta diciembre. En 2010, Tom fue nombrado instructor del Año por la Asociación de Realtors del Condado de Seattle-King. Fue la primera vez que el premio fue otorgado a alguien fuera de Seattle. Cincuenta estudiantes se habían registrado para esta clase de Cabo.

Para una lista completa del curso completo ofrecido en el 2015, consulte [www.globalmexico.org](http://www.globalmexico.org)

## **Actualización del mercado para la Riviera Maya durante el 2013 y 2014.**

***Fuente: Top México Real Estate***

### **Tulum**

En 2012, Tulum tenía retraso en el desarrollo; en el área del centro de la ciudad. También hubo proyectos en la selva, en entornos rurales. Hay una preocupación ya que la mayoría de estos desarrollos fueron construidos en terrenos *ejidales*. Además hay una falta de infraestructuras y servicios...

En el año 2014, Aldea Zamá; empezó a trabajar en una comunidad maestra planificada comenzó un pujante movimiento de bienes raíces en el área de Tulum. Es atractivo por su, cercanía a la playa, infraestructura y servicios completos.

Varios desarrolladores del área han iniciado proyectos muy interesantes, aumentando la oferta de propiedades en un 94%. Los Desarrollos están aumentando de tamaño, pasando de un complejo de 6-8 unidades en promedio hasta 82 unidades en cada complejo. El tamaño de los condominios también ha incrementado, causando un aumento en el precio promedio de condominios desde \$ 180.000 a \$ 210.000.

Tulum es un pueblo mágico. La vida está rodeada con un sentido de espiritualidad; magnificado por la cultura Maya, sitios arqueológicos y conciencia ambiental. Artistas internacionales, atraídos por la sensación mágica de la ciudad, hacen de Tulum, su musa e inspiración y dedican colecciones completas presentaciones alrededor del mundo.

Las nuevas tendencias hacen de Tulum un imán para los inversionistas y desarrolladores, convirtiendo esta zona en un lugar ideal para comprar una propiedad y esperan un alto retorno financiero...

## **Playa del Carmen**

Playa del Carmen ha tenido un desarrollo y crecimiento constante durante varios años. La afluencia de turistas que buscan propiedades en alquiler vacacional ya sea por períodos cortos o largos continúa a creciendo y fortaleciéndose, haciendo de Playa del Carmen, un destino ideal para los inversionistas.

Ha habido varios desarrollos en las zonas turísticas de Playa del Carmen: algunos trabajan con un esquema de condo-hotel que permite disfrutar de su condominio y obtener ganancias en el resto del año. Estas son prácticas en unidades pequeñas, con un precio total menor, que permite que una inversión menor con mejor reembolso cada año.

Hay dos tendencias en el Mercado de Bienes Raíces en Playa del Carmen. Apartamentos más pequeños que están en el centro de la ciudad con unidades más grandes en las afueras de la ciudad. Las ventas se han disparado, pero el promedio de precios de las propiedades ha bajado de un promedio de \$ 461.000 DLLS en 2013 a \$356.000 DLLS este año.

## **Actualización del Mecado de Puerto Vallarta 2013 contra 2014**

***Fuente: Tropicasa Realty***

El mercado en la bahía de Banderas, Puerto Vallarta, Nuevo Vallarta, Bucerías y puntos más lejanos, han experimentado un incremento significativo en la actividad del mercado y las ventas este año sobre los el pasado.

Mientras que las ventas de la casa se redujo de \$34.5M en ventas el año pasado a \$28M en ventas este año, una reducción del 18%, las ventas de condominios se elevó de \$37M en ventas a \$61M, un aumento de 64%, dando un crecimiento general del 24% en ventas tanto de condominios como casas. Mis ventas personales este año se han duplicado del año anterior.

Algunos de los aumentos simplemente pueden ser atribuibles a la diligencia y las habilidades de los agentes o agencias involucradas. Algunos tienen grandes dificultades para trabajar en el clima actual y están dando dejando tratos que

podrían hacerse si no fuera por la falta de ingenio o persistencia. Pero claramente esto no es toda la historia.

Los compradores de todos los sectores tienen un renovado interés en la compra y un sentido de urgencia parece estar arrastrándose hacia el mercado nuevamente. Parte de eso es que algunos de los “mejores tratos” se han ido o están aparentemente de salida y por lo tanto, el mercado parece estar dándole la esquina al mejor. Además, la construcción ha visto un resurgimiento y los compradores son mucho más seguros en incursionar en proyectos de pre construcción nuevamente. Dicho esto, los precios y la ubicación son críticos – no cualquier nuevo desarrollo tendrá éxito.

Como resultado, hay aumento de inventario en el mercado, lo que esperamos solo mantenga el ritmo con el interés y no lo alejen con el riesgo de inundar el mercado con el inventario y tener un efecto indeseable de dominar el mercado nuevamente y ver precios más suaves. Hasta ahora, eso no ha sucedido y numerosos vendedores han sido capaces de mantenerse firme en sus precios o al menos tener posiciones de negociación más fuertes. En general, los precios de ventas todavía parecen flotar entre 5-10% de descuento del precio de venta.

El precio promedio de venta de condominios también ha aumentado de aproximadamente \$283.000 el año pasado a \$321.000 este año. Es un aumento significativo cuando se considera que el mercado de \$500.000 a \$800.000 ha estado muerto durante años, y este año vio un aumento significativo en el mercado, tanto en casas, así como en condominios. Todavía los números totales para el precio de venta promedio de una casa se redujeron de \$565.000 a sólo bajo \$510.000. Las casas han visto sin duda el mayor éxito en este mercado, pero ahora parece que los compradores sienten que es un buen momento para cambiar o comprar en esa casa que antes no podían pagar.

## **REALTORS® se reúnen en Guadalajara**

Más de 700 asistieron al XXIII FORO Anual de la Sección de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios de Guadalajara. (AMPI) La mayoría del público era de la región de Guadalajara. Otros llegaron de Estados Mexicanos, incluyendo el Estado de Baja California Sur, Ciudad de México, Michoacán, Tabasco y Zacatecas. Tres de los directores fundadores del Global Mexico Real Estate Institute, estuvieron presentes.

El día estaba lleno de presentaciones informativas que provocaban el pensamiento y una feria comercial.

Tras el saludo a la bandera y el himno nacional, un grupo de arquitectos subió al escenario para debatir, "Inversiones e Innovación en Bienes Raíces" Uno de los participantes fue Alfonso Gordon, CIPS, quien viajó desde Madrid.

A continuación arribó Mario Ríos de la firma de asesoría internacional KPMG. Su presentación cubrió las nuevas reformas y cambios estructurales en las leyes de México y las expectativas en cuanto a su impacto en la economía y el sector inmobiliario.

Alfonso Gordon, CIPS vino desde Madrid, España, para asistir y participar. Su tema fue "Global Real Estate". Él habló de diferentes culturas alrededor del mundo y cómo trabajar con los compradores extranjeros. Alfonso, además dio una lista de recursos con información valiosa para ayudar a hacer negocios Globales. Estos están disponibles en línea.

El siguiente orador fue agradecido con una larga ovación. Jorge Font Ramírez quien es un miembro del equipo Olímpico para discapacitados de México. Su deporte es el esquí acuático. La presentación de Jorge fue entretenida, humorística y provocó emoción positiva en la audiencia.

Leo Zuckerman fue el último orador. Él tiene una trayectoria bastante impresionante. Después de graduarse en el prestigioso Colegio de México se fue a estudiar en la Universidad de Oxford y más tarde a recibiría un doctorado en ciencias políticas de la Universidad de Columbia en Nueva York. Sus logros como periodista son demasiado largos para enumerarse aquí. Él escribe una columna diaria en el periódico Excelsior y aparece regularmente como Analista en TV Azteca y Televisa.

La jornada concluyó con un cóctel donde ocurrieron muchas redes.

**Para obtener más información:**

[John.glaab@Settlement-Co.com](mailto:John.glaab@Settlement-Co.com)

[www.Settlement-Co.com](http://www.Settlement-Co.com)