



**Ref.: Razones para invertir en México / Sector Inmobiliario.**

## **INDICADORES MACRO ECONOMICOS**

Después de la crisis de 1994-1995 y muy particularmente en la última década la economía mexicana se ha ido recuperando paulatinamente, adquiriendo niveles de fortaleza y confianza que ya la posicionan como una de las economías emergentes más sólidas del mundo.

México se ha consolidado ya como uno de los tres destinos más importantes en términos de preferencia para la inversión extranjera directa.

Como valor agregado a la estabilidad macro-económica podemos mencionar que la vecindad con los Estados Unidos de Norte-América representa una ventaja competitiva frente a otros países emergentes.

En la actualidad México está siendo exitoso en el objetivo de transformarse de generador de productos y servicios con poco o nulo valor agregado a un país competitivo que produce activos con mayor grado de sofisticación y competitividad, dentro de los cuales destacan las siguientes industrias:

- Automotriz
- Vivienda
- Banca y financiamiento
- Maquila

A partir de la experiencia de 1994-1995, México ha logrado capitalizar las lecciones de las experiencias amargas, transformándolas en áreas de oportunidad.

Desde la crisis estructural, el crecimiento del país ha sido discreto pero sostenido fluctuando en rangos de entre el 3.% y el 4% anual.

La expectativa del crecimiento del ingreso per. Capita se ha establecido al año 2020 en un 30% esto derivado de los factores macro-económicos que a continuación se mencionan:

- Aumento en las Reservas Internacionales producto del incremento de los precios del petróleo.
- Disminución de la Deuda Externa y pago anticipado de la misma
- Aumento en el Grado de inversión
- Control de la inflación
- Estabilidad en el tipo de cambio peso/dólar

Adicionalmente, existen datos demográficos que alinean a México con una tendencia de desarrollo económico importante.

La Población actual del país es de 106 millones de personas, segunda en Latinoamérica después de Brasil.

Se espera que para el 2020 la población sea 130 millones es decir cumpliendo con un crecimiento anual del 1.4%.

En la actualidad, un tercio de la población es menor a 15 años y solo el 5% es mayor a 65 años y la edad promedio es de 25 años.

Para el año 2020 la edad promedio se incrementará a 31 años.

En los próximos 14 años, 17 millones de personas se integraran a la economía formal promediando un incremento de más de 1 millón por año.

Distintos analistas económicos nacionales y extranjeros consideran que los efectos del bono demográfico durarán hasta el año 2030 generando un escenario apropiado para el crecimiento y el desarrollo económico.

En la actualidad un número cercano a 25,700 compañías extranjeras están establecidas en México, siendo este dato el quinto más elevado a nivel mundial después de China, Rumania, Republica Checa y Hungría.

Las proyecciones económicas para el 2020 sugieren que el 25% del Producto Interior Bruto provendrá de inversión extranjera directa.

Agregado a esto, México logró el octavo lugar a nivel mundial en el arribo de turistas a territorio nacional recibiendo a 21 millones durante el 2004.

Dicha actividad turística produjo el 8% del PIB siendo el turismo proveniente de los Estados Unidos de Norte-América el que predominó con un 90% del total.

Todos los indicadores macro-económicos apuntalan la teoría de un México fuerte, productivo y competitivo en el siglo XXI.

## **INCREMENTO EN DESARROLLO DEL SECTOR VIVIENDA**

En la industria que nos ocupa para este estudio, la del desarrollo de vivienda e industria inmobiliaria, podemos mencionar que gracias a la estabilidad macro-económica, los mercados financieros y de capitales han sido capaces de generar instrumentos que han facilitado el acceso y la adquisición de vivienda.

El mercado hipotecario ha tenido un repunte notorio gracias a las condiciones que ofrecen a los consumidores de dichos productos.

Las Hipotecas se ofrecen a tasas interesantes en el rango de los 10 puntos porcentuales anuales, en plazos cada vez mas amplios que fluctúan entre 10 y 30 años

Dentro de los datos demográficos relevantes sobresale el de que cerca de 56 millones de mexicanos estarán en la banda de los 25 y 40 años entre 2005 y 2020.

Dicho rango de edad es el más representativo de aquellos que buscan adquirir su primera vivienda lo cuál representa un mercado potencial muy importante para el sector vivienda.

Asumiendo una reducción del tamaño de familia de 4 a 3 miembros, se requerirán cerca de 20 millones de viviendas en 15 años es decir mas de 1.1 millones por año.

Actualmente la industria provee de 750,000 viviendas lo que genera automáticamente un déficit de 350,000 viviendas anuales

Las proyecciones indican que el número de hipotecas se triplicara para el año 2020 creciendo de 64 billones de dólares a 216 billones, generando una oportunidad de negocio de gran magnitud en el mercado hipotecario.

Tomando en cuenta todas las consideraciones económicas y demográficas antes mencionadas creemos que el desarrollo de vivienda en México va a consolidarse como el sector económico de mayor crecimiento en los próximos años.

## **EL MERCADO INMOBILIARIO**

### **INTERES SOCIAL (vivienda protegida):**

Derivado del crecimiento demográfico y del incremento de las políticas de vivienda del gobierno federal fomentadas desde el sexenio pasado las cuales han encontrado continuidad en esta administración, el sector de vivienda de Interés Social ha tenido un fuerte crecimiento.

Un indicador de la fortaleza de este sector se refleja con la llegada de fondos internacionales para potenciar este tipo de negocios en algunos casos para la adquisición de reserva territorial y en otros para el financiamiento de proyectos específicos.

Observamos un incremento en Joint-Ventures entre grupos mexicanos y fondos extranjeros dentro de los cuales destacan:

- Homex – Sam Sell – Casa Beta
- Casa Atlas – Morgan Stanley
- Geo-Anida
- Alta Homes
- Higuera y Sanchez – Prudencial Financial
- Bicyq – Metlife
- Consorcio Ara

## **INTERES MEDIO RESIDENCIAL**

Así mismo, en el nicho de mercado Medio-Residencial, los grupos mexicanos que se han especializado y transformado para enfrentar esta nueva situación de mercado se han convertido en empresas muy bien posicionadas que compiten de manera eficiente contra grupos internacionales.

Durante este proceso de depuración de mercado, hemos visto la desaparición de los grupos desarrolladores de oportunidad llamados de “Doctores y Textileros”, los cuales hicieron su primer ejercicio inmobiliario y abandonaron el sector.

Los grupos que destacan en este sector son:

- Hines
- Homex
- GIAA
- MGI
- Condac
- Desarrolladora del Parque
- COPRI
- Grupo Lar
- Grupo Inmobiliario Metta
- Vive ICA
- G-Acción

## **VIVIENDA RESIDENCIAL**

En este nicho de mercado también hemos observado un incremento en el número de proyectos y unidades ofertadas en el mercado así como un crecimiento sostenido en los niveles de absorción del producto.

Dichos proyectos se están llevando a cabo en las principales ciudades del país dentro de los cuales destacan:

- Ciudad de México
- Guadalajara
- Monterrey
- Puebla
- Toluca
- Querétaro
- Cancún
- Mérida
- Tijuana
- San Luís Potosí

Los proyectos de gran escala en el nicho residencial han sido exitosos en los últimos años.

La composición de estos desarrollos incluye las unidades residenciales, numerosas amenidades y áreas comunes, vastas áreas verdes y destacan dentro de los argumentos de éxito los siguientes temas:

- Mezcla de producto (desde 90 m2 hasta 400 m2) en el mismo conjunto
- Opción a recibir la propiedad en obra negra, obra blanca o terminada
- Opción a elegir acabados
- Opción a elegir esquema de financiamiento
- Desarrollo por etapas (Preventa u ocupación inmediata)
- Seguridad
- Costo de mantenimiento bajo
- Servicio post-venta

## **DESARROLLOS RESIDENCIALES TURISTICOS**

Finalmente hacemos mención del mercado de vivienda que ha tenido mayor crecimiento y exposición en los últimos cinco años.

Nuevamente, desde la administración federal anterior se dio un apoyo muy significativo al sector turístico que ayudó a impulsar el desarrollo de la industria de vivienda residencial turística.

A través de la Secretaría de Turismo y del Fondo Nacional de Turismo (FONATUR) se establecieron o se recuperaron proyectos integrales de desarrollo estratégico dentro de los cuales destacan:

- Cancún
- Litibú (Nayarit)
- Loreto (BCS)
- Escalera Náutica (BC Y BCS)
- Ixtapa-Zihuatanejo
- Puerto escondido

El sector residencial turístico se ha concentrado principalmente en zonas costeras y zonas del Bajío dentro de las cuales los polos con mayor crecimiento son los siguientes:

- Cancún, Quintana Roo
- Riviera Maya, Quintana Roo
- Playa del Carmen, Quintana Roo
- Cozumel, Quintana Roo
- Puerto Vallarta, Jalisco
- Litibu, Nayarit
- Los Cabos, baja California Sur

- La Paz, Baja California Norte
- Puerto Peñasco, Sonora
- San Miguel de Allende, Guanajuato
- Querétaro, Querétaro
- Campeche, Campeche

En los polos de desarrollo mencionados encontramos una gran diversidad de productos ofertados sin embargo en la mayoría de los casos el mercado está orientado el cliente extranjero y muy particularmente al proveniente de Estados Unidos de Norte América.

Este fenómeno ocurre dado el excedente monetario que existe entre el grupo demográfico nacido en la pos-guerra denominados los Baby-Boomers.

Adicionalmente a este fenómeno existen dos temas económicos que hacen sumamente atractivo invertir en México.

El primero, es el que se deriva del agotamiento de la reserva territorial apta para desarrollos turísticos disponible en países y zonas como California, Florida y España.

El segundo tema es el que se refiere a lo atractivo del precio por metro cuadrado en venta ya que, salvo contadas excepciones, en México se puede comprar en valores que van desde 3,500 usd x m<sup>2</sup> hasta 8,000 usd x m<sup>2</sup> cuando en las zonas antes mencionadas los valores están a partir de 10,000 usd x m<sup>2</sup>.

Este se ha convertido ya en un mercado internacional ya que vemos cada vez más participantes extranjeros o Joint-Ventures con empresas mexicanas. Dentro de esta industria los grupos que destacan son:

- The Kor Group, E.U.A.
- The Related Group, E.U.A.
- Lowe Developments, E.U.A.
- Fadesa, España
- Grupo Mall, España
- Michael Kelly, E.U.A.
- Trump Internacional, México
- Grupo Playa Mujeres, Mexico
- GICSA, México
- BCBA, México
- Mayan Group, México
- Alhel, México

## VALORES DE MERCADO

A continuación presentamos ciertas matrices de referencia las cuales relacionan valores promedio de costos, precios y tiempos de ejecución, haciendo énfasis en que cada región tiene valores y comportamientos de mercado muy particulares por lo que habrá que ser precavidos en la interpretación de los mismos.

Los análisis de mercado de cada región o ciudad se pueden llevar a cabo bajo el requerimiento específico de un proyecto particular.

## VALORES DE ADQUISICION DE LA TIERRA

Así mismo, hacemos énfasis en que los valores de la reserva territorial se establecen en función del potencial de los mismos, es decir que lo que determina el precio de una propiedad y del metro cuadrado es el uso de suelo asignado a la propiedad.

Dos propiedades de mil metros cuadrados colindantes y en la misma calle pueden tener usos de suelo específicos y densidades tan diferentes que los precios pueden variar hasta en un 200%.

RANGOS DE VALORES DE ADQUISICIÓN DE TIERRA POR M2 (VALORES EN PESOS MEXICANOS)		
MERCADO	DESDE	HASTA
INTERES SOCIAL	500	5,000
MEDIO-RESIDENCIAL	5,000	11,000
RESIDENCIAL	12,000	20,000
RESIDENCIAL TURISTICO	50	5,500

Verificar tipo de cambio del Peso con respecto al Euro, para hacer cualquier cálculo.

## VALORES DE CONSTRUCCION

Así mismo, les presentamos ciertos parámetros de valores de construcción por metro cuadrado teniendo la precaución de mencionar que el costo de los materiales y de la mano de obra difiere de una región a otra.

Los recursos constructivos disponibles en términos de materiales, acabados y procesos no son los mismos en todas las regiones.

**RANGOS DE VALORES DE CONSTRUCCION POR M2  
(VALOERS EN PESOS MEXICANOS)**

<b>MERCADO</b>	<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>
INTERES SOCIAL	3,500	5,000
MEDIO-RESIDENCIAL	5,000	8,000
RESIDENCIAL	8,000	13,000
RESIDENCIAL TURISTICO	15,000	25,000

Al hacer el calculo es necesario verificar el tipo de cambio del Peso con respecto al Euro, que a fecha del informe esta a \$15,00 pesos por cada Euro.

#### **VALORES ESTIMADOS DE VENTA**

Finalmente queremos ofrecerles ciertos rangos de valores de venta tanto por unidad como por metro cuadrado de tal forma que puedan contar con ciertos valores de mercado que les permitan parametrizar un proyecto específico.

Cabe mencionar que en este rubro, los valores de un mismo nicho de mercado varían en función de la percepción de los consumidores acerca del producto en términos de la calidad del proyecto y del partido arquitectónico, de la calidad de la ejecución y de los acabados, del prestigio del desarrollador y de los esquemas de financiamiento y facilidades de pago del precio.

**RANGOS DE VALORES DE VENTA POR M2  
(VALOERS EN PESOS MEXICANOS)**

<b>MERCADO</b>	<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>
INTERES SOCIAL	4,000	8,000
MEDIO-RESIDENCIAL	8,000	17,000
RESIDENCIAL	18,000	25,000
RESIDENCIAL TURISTICO	25,000	120,000

RANGOS DE VALORES DE VENTA POR UNIDAD (VALORES EN PESOS MEXICANOS)		
MERCADO	DESDE	HASTA
INTERES SOCIAL	300,000	500,000
MEDIO-RESIDENCIAL	600,000	2,500,000
RESIDENCIAL	2,500,000	4,000,000
RESIDENCIAL TURISTICO	4,000,000	30,000,000

Al hacer un ejercicio, favor de verificar el tipo de cambio del Peso con respecto al Euro, hoy esta a \$15,00 pesos por cada Euro.

### PLAZOS DE EJECUCION

Los plazos de ejecución de un proyecto varían en función de la escala y del nicho de mercado en el que se encuentran.

Podemos mencionar que los periodos pre-operativos de un proyecto son de 12 a 18 meses y abarcan las siguientes actividades:

- Detección, selección y adquisición de la Reserva Territorial
- Desarrollo de proyectos arquitectónicos, estructurales e instalaciones
- Desarrollo de Estudios específicos adicionales
- Desarrollo de Proyecto Ejecutivo para obtención de permisos y Licencias
- Obtención de Permisos y Licencias

El periodo de ejecución del proyecto será determinado por la escala del mismo, sin embargo podemos mencionar ciertos datos que pretenden reflejar el promedio de los mismos:

ESTIMADO DE PERIODOS DE EJECUCION (PLANTEADO EN MESES)			
MERCADO	UNIDADES	DESDE	HASTA
INTERES SOCIAL	2,000	24	36
MEDIO-RESIDENCIAL	300	24	30
RESIDENCIAL	150	30	36
RESIDENCIAL TURISTICO	160	48	60

## **OBTENCION DE PERMISOS**

Aún y cuando la autoridad, local, estatal o federal tiene tiempos limite establecidos en las legislaciones correspondientes, es común que los procesos de obtención de permisos y licencias los excedan sin que exista un comportamiento estandarizado.

Por lo general dicho proceso está incluido en el estimado de 12 a 18 meses mencionado con anterioridad.

## **CONCLUSIONES**

La industria de desarrollo de vivienda en México representa desde nuestro punto de vista una oportunidad de inversión sólida y rentable basada en los comportamientos económicos del país y a las tendencias internas de mercado.

Así mismo, queremos mencionar que existe un déficit de unidades ofertadas en todos y cada uno de los nichos de mercado lo cuál resulta atractivo para los grupos que deseen diversificar su oferta de productos.

Adicionalmente, observamos que cada vez más ciudades están tomando la bandera del desarrollo de la vivienda como motor económico de sus comunidades.

Finalmente deseamos enfatizar que como efecto lógico de la globalización de la economía, cada vez mas inversiones extranjeras directas están mirando con interés el territorio mexicano lo cuál está generando un ambiente de competencia de mercado apropiado para todos los participantes.

Julio, 2007