

**Bufete de Promociones Inmobiliarias**

**Real Estate Investment Banking**

# La Oportunidad del Ciclo: Bienes Raíces

**Ignacio Beteta**

5540 2229 5520 5828

[ibeteta@prodigy.net.mx](mailto:ibeteta@prodigy.net.mx)

[lбетeta.com](http://lбетeta.com)

# Bienes Raíces

1. La naturaleza de la inversión
2. Riesgo de la inversión
3. Ciclos en México y EUA

# Los drivers de la demanda

- Población (crecimiento y estructura de edades)
- Empleo y estabilidad en los ingresos
- Capacidad de compra (productos financieros)

# Los drivers de la oferta

- Disponibilidad de tierra con permisos y servicios
- Expectativas utilidad
  - Precio de venta
  - Venta

# Empresa Global



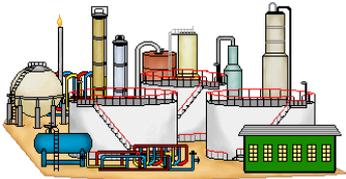
- Desarrollo tecnológico
- Logística de producción y comercialización
- Optimización fuentes de financiamiento



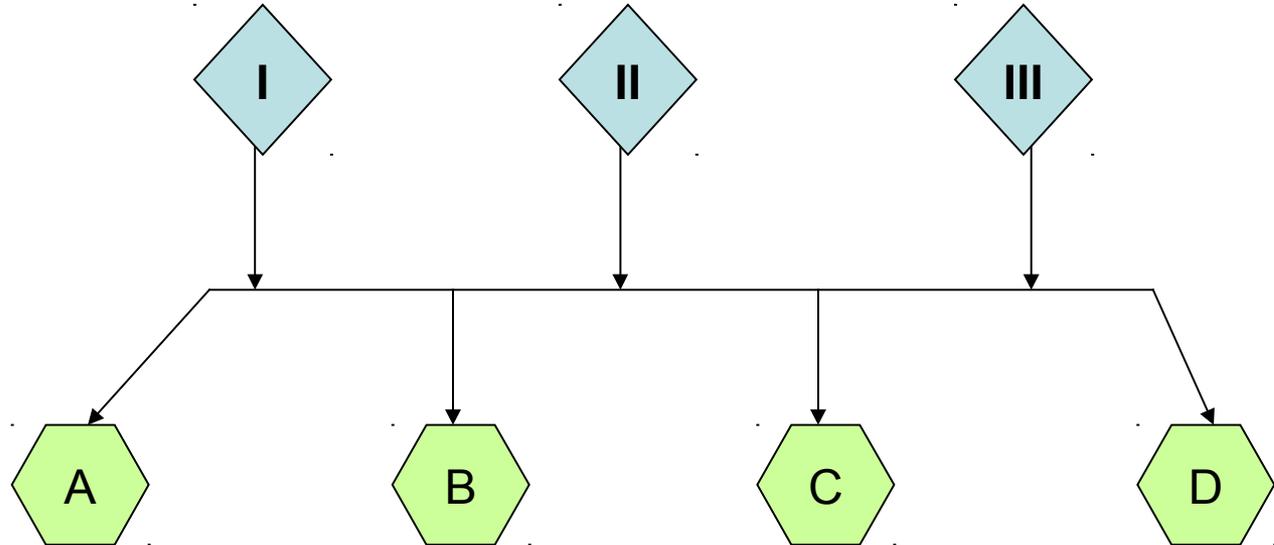
Insumos

## Producción

(costos, calidad, tiempo entrega)



País o Región



## Mercados

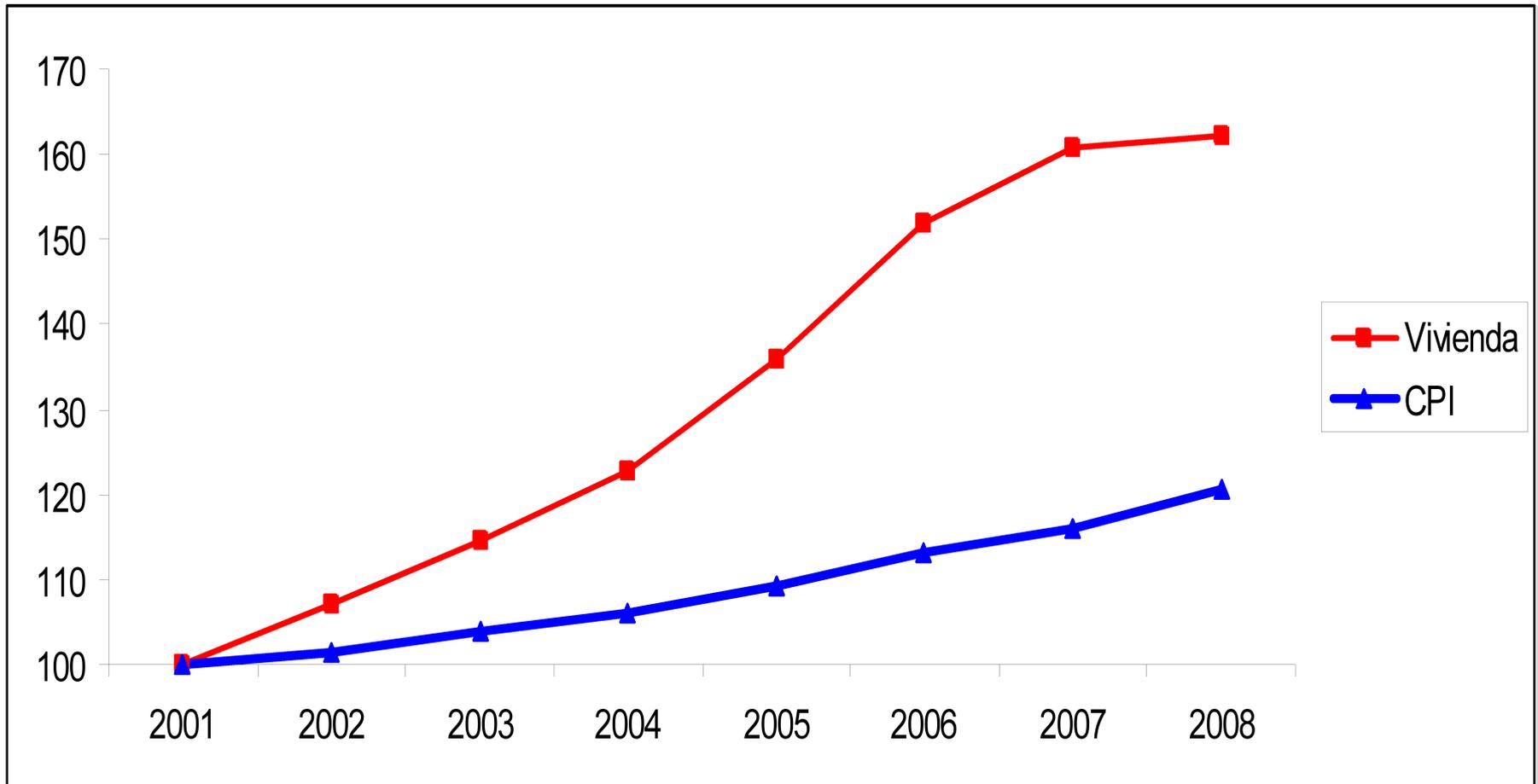
(Cualquier Ciudad del Mundo)



# La inmovilidad de la tierra, factor determinante en las variaciones de precio de las viviendas.

Concepto		
Insumos = Commodities	Tela, Hilo Botones	Ladrillos, cemento, acero
Manufactura o edificación	En cualquier parte mundo	En un terreno específico
Ventas		
Presión en la demanda	Mayor producción	<b>Mayor precio</b>

# Índices de precios al Consumidor y en Vivienda en EUA (2000 = 100)

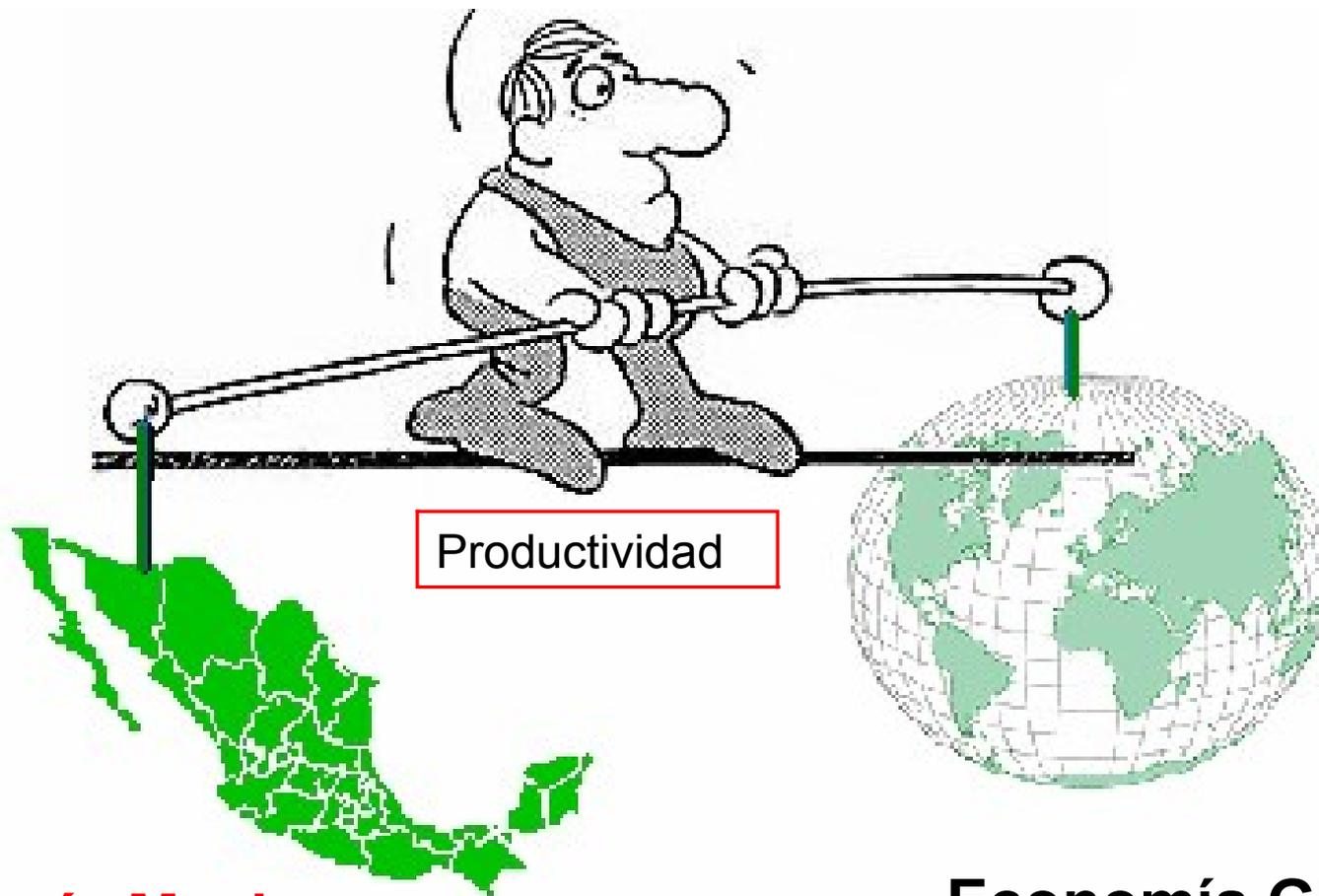


# Bienes Raíces

1. La naturaleza de la inversión
2. Riesgo de la inversión
  1. Globalización
  2. Tiempo para venta
3. Ciclos en Mex y EUA

# Qué afecta el precio de un bien raíz

- Entorno económico
  - Internacional (globalización)
  - Nacional
- Externalidades
  - Positivas
  - Negativas



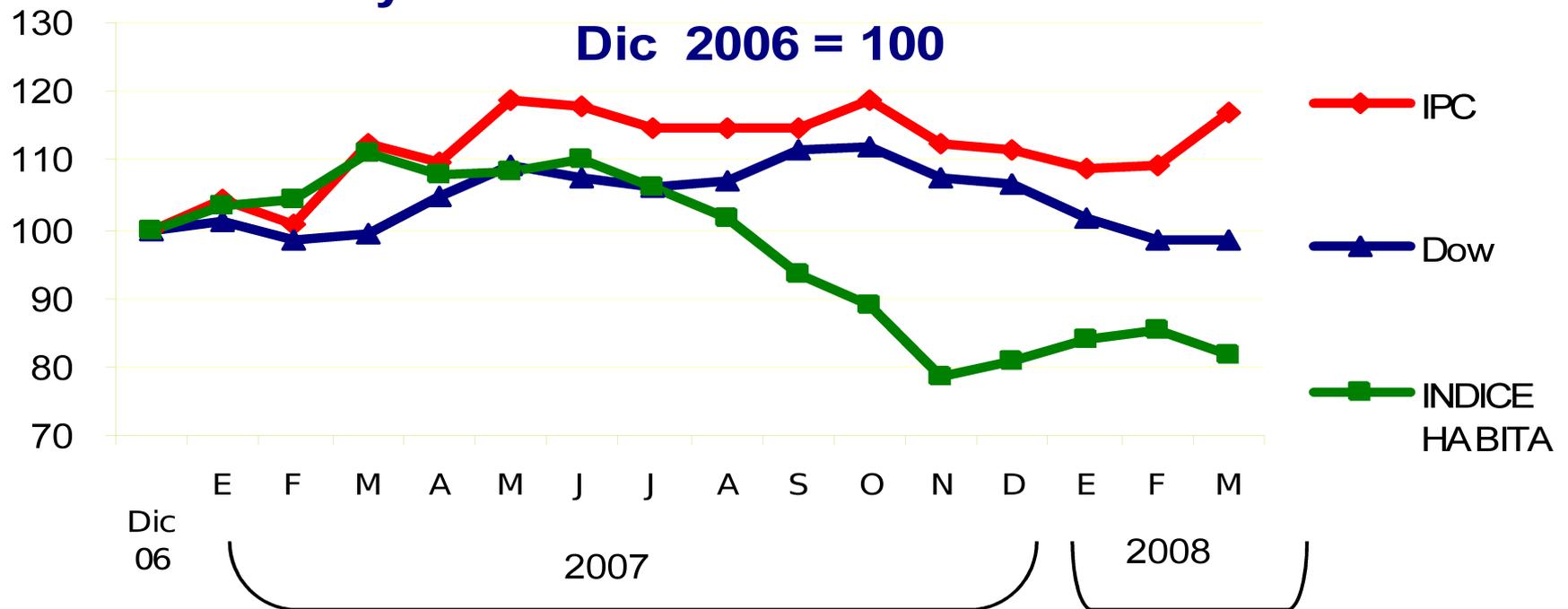
## Economía Mexicana

- Crecimiento del País
- Mercados Financieros
- Cambios Estructurales

## Economía Global

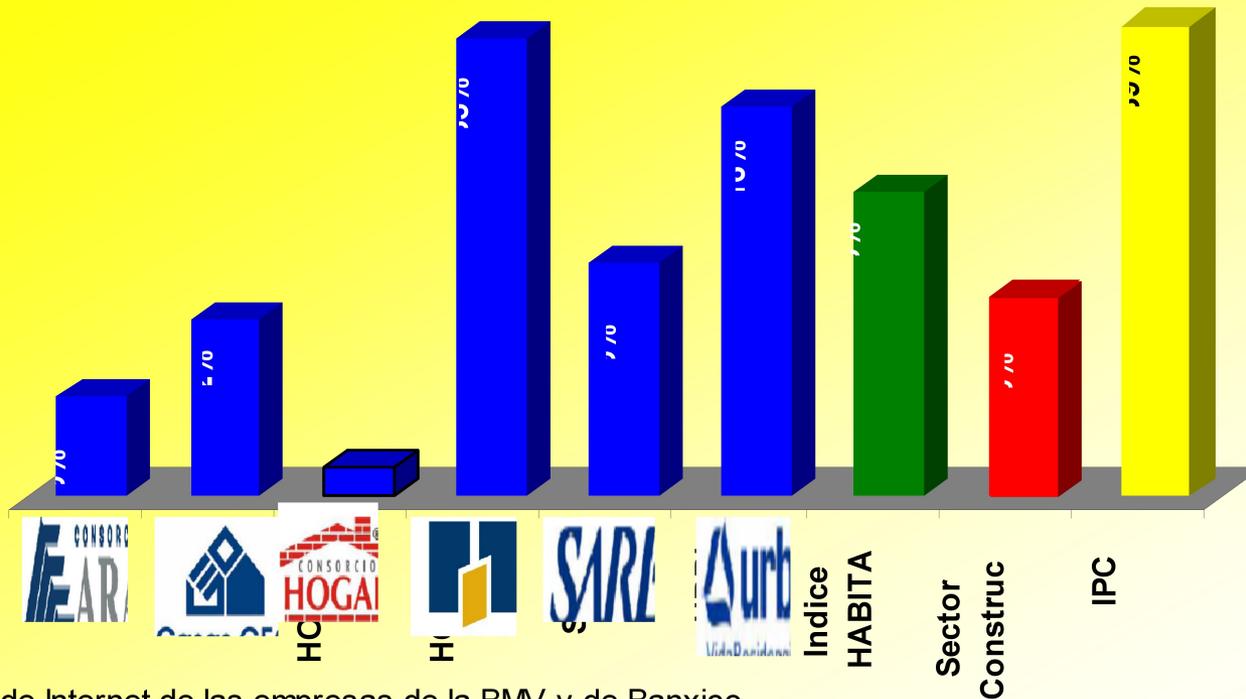
- Crecimiento Global 
- Mercados Financieros
- Prácticas Industriales y Comerciales

## La caída del Dow afecta al IPC de la Bolsa y más drásticamente al I. Habita



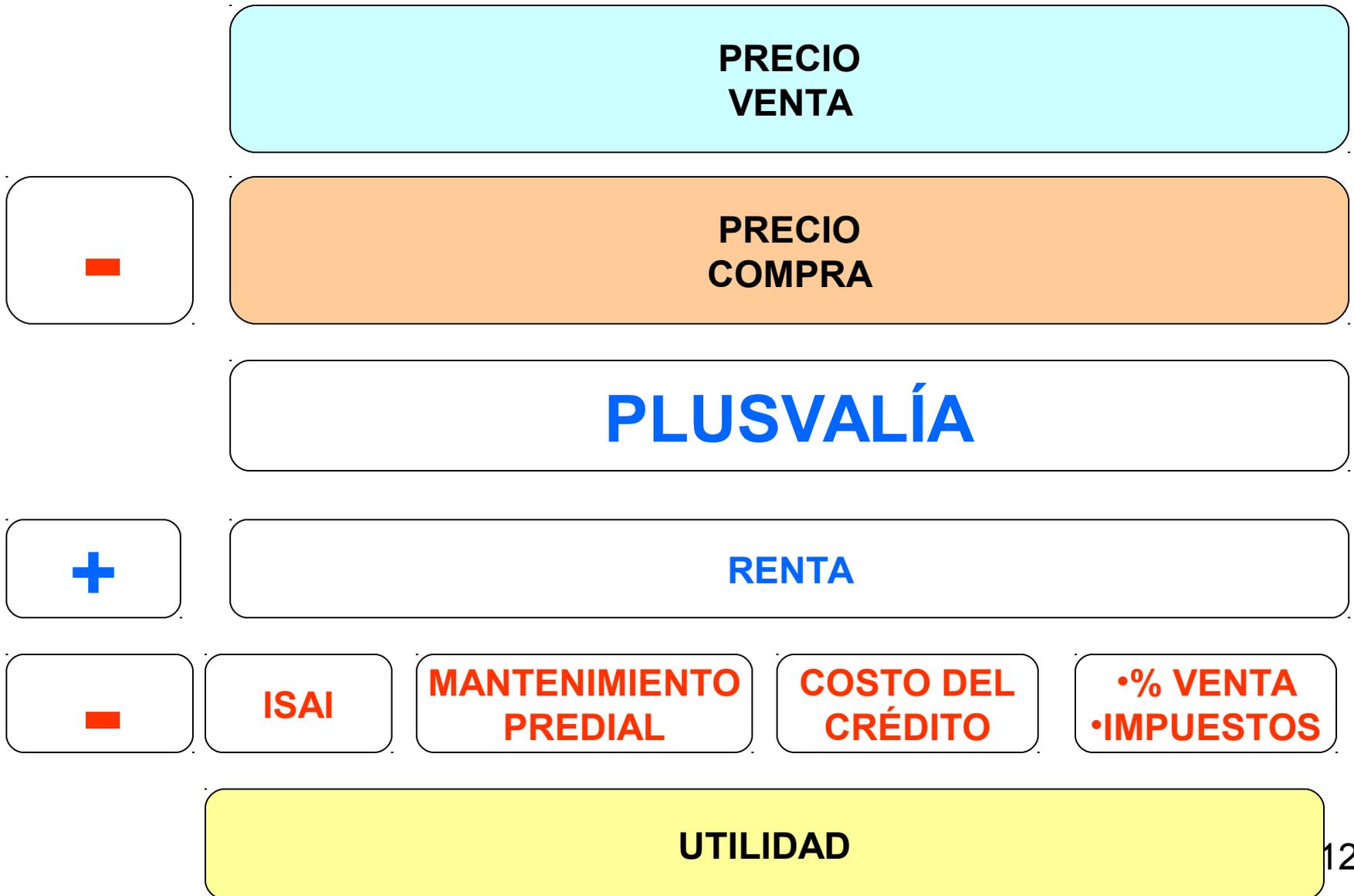
Fuentes; cálculos basados en información de BMV, BANXICO, y Dow Jones

## Trayectoria Histórica positiva de las desarrolladoras en Bolsa variación Dic 04 Mzo 08



Fuente: Página de Internet de las empresas, de la BMV y de Banxico

# Resultado de una operación Inmobiliaria

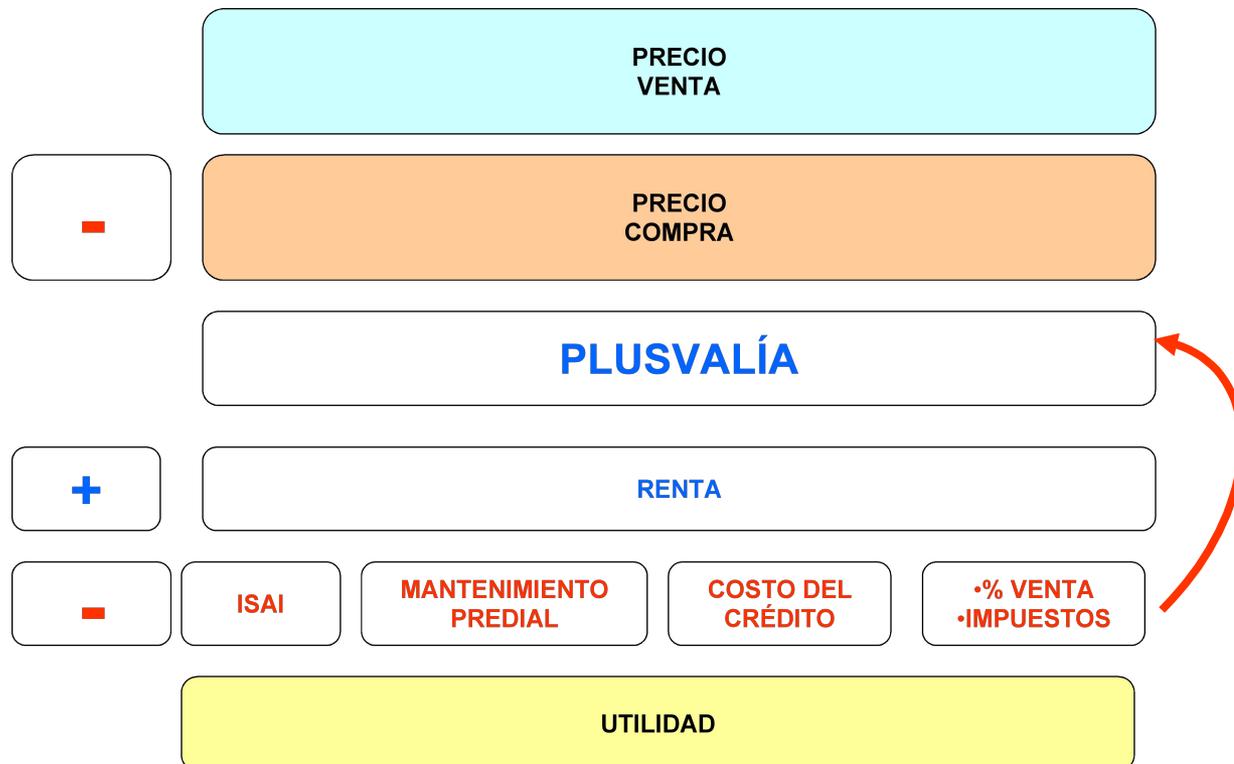


# Factores que determinan plusvalía

- Factores del desarrollo
  - mantenimiento
  - modernización
- Externalidades positivas
  - **Ubicación** respecto competencia
  - Transporte
  - Entorno urbano: nuevas amenidades
  - Costos de construcción nuevas viviendas
- Externalidades negativas
  - nivel socioeconómico vecinos
  - Panteón, rastro
  - Expropiación

# Riesgos

- Precio Venta < Precio Compra
- NO hubo plusvalía
- Plusvalía no compensó los costos



# Estrategias y riesgos inversión

<b>Estrategia</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Riesgo y recomendación</b>
Preventa	•Recibir plusvalía con mínimo inversión	•No Cumplimiento del desarrollador •Historial desarrollador
Crédito	•Recibir plusvalía	•Costo del crédito •Contar con recursos para pago intereses
Capital	•Inversión patrimonial	•Mala selección compra •Prisa por vender

# Bienes Raíces

1. La naturaleza de la inversión
2. Riesgo de la inversión
3. Ciclos en México y EUA

# Diferencia del entorno hipotecario en EUA (Subprime) y México

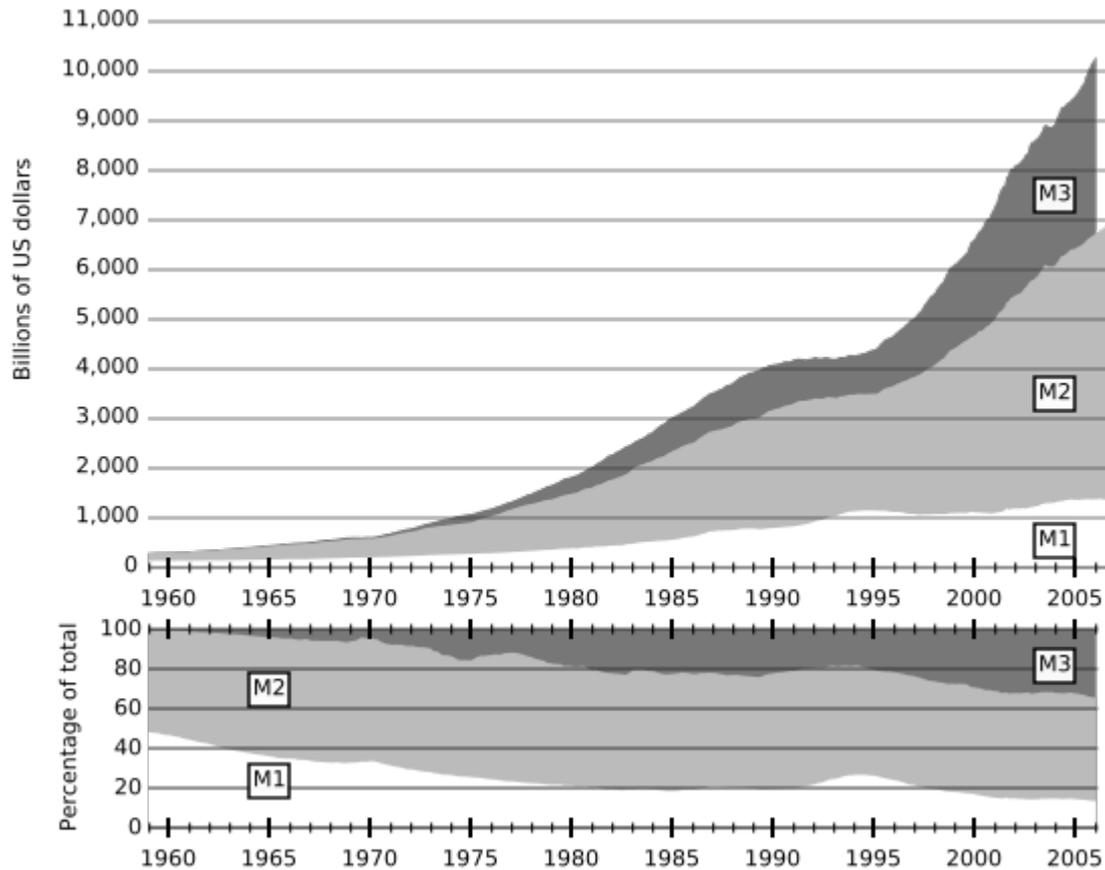
- Calidad créditos. (mayor tasa compensa riesgo)
- Características productos hipotecarios (LTV y tasa variables)
- Estrategias para la bursatilización de hipotecas (inclinación por riesgo vs. Seguros para garantizar flujos)

<b>CONCEPTO</b>		
Calidad en la Originación créditos	Ninja 	
Tasas de interés	Variables	Fijas
LTV	Hasta el 100%	90% o con mitigantes: COFINAVIT - GPI
Tipo de Viviendas	Casas secundarias	Casa primaria
Ciclo de vida de la vivienda	Overheated markets	Precios estables
Bursatilización	Apetito por riesgo	Emisiones bien estructuradas

<b>CONCEPTO</b>		
Ciclo precios vivienda	Parte baja	Precios estables con costos crecientes Saturación en algunos mercados
Tasas de Interés	En su punto más bajo	
Características de Demanda	Reestructuras, segundas casas	Primeras casas Demanda estable Demanda previsible
Oportunidades	Compra Forclosures Créditos tasas bajas fijas en dólares	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Recuperar subcuota + crédito INFONAVIT</li> <li>•Compra preventiva</li> <li>•Venta vivienda propia exenta de ISR</li> <li>•Darle valor agregado a los terrenos</li> </ul>

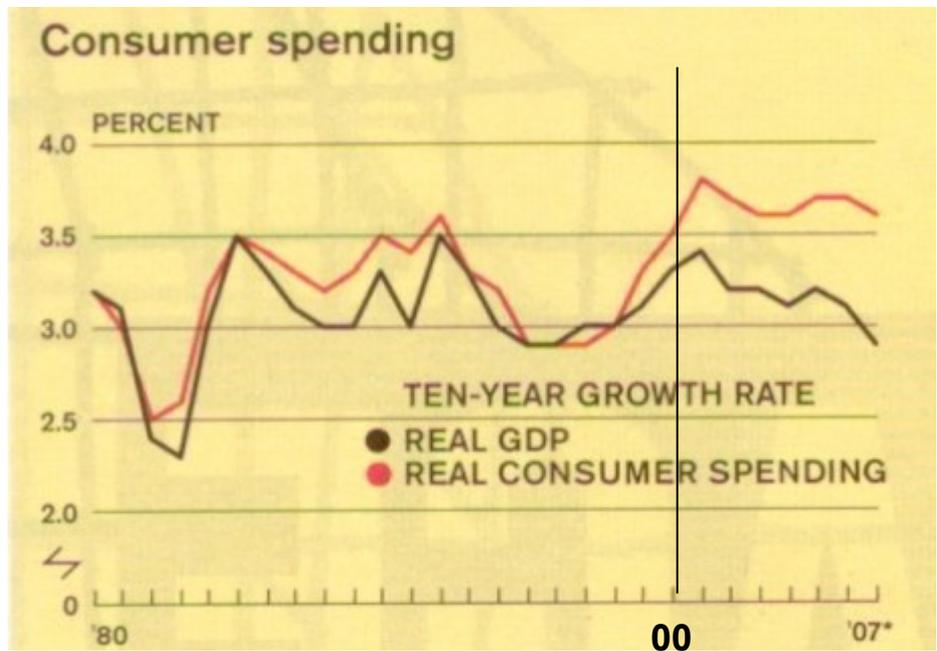
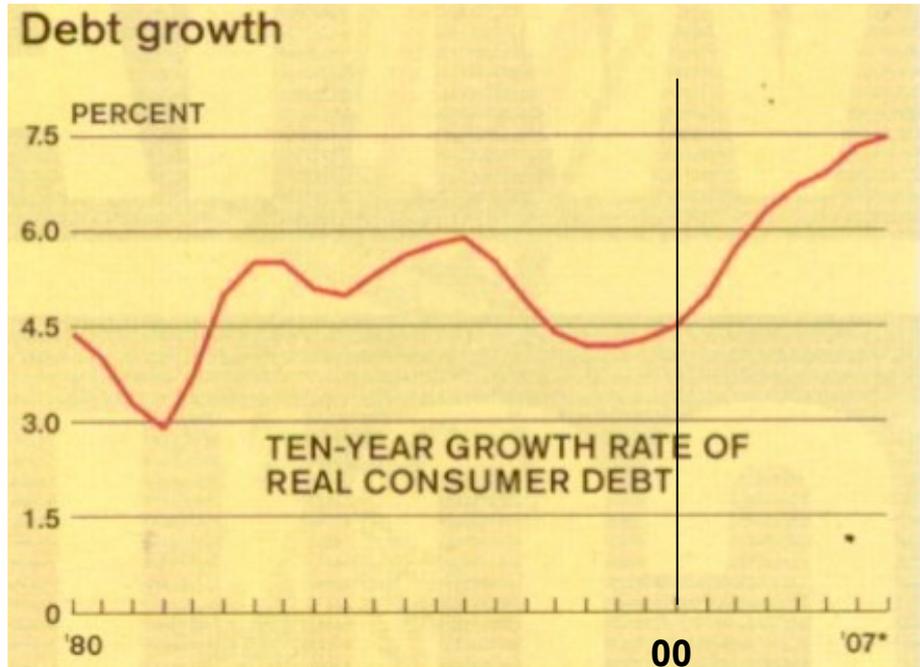


# Crecimientos del M1, M2 y M3



Comparar con PIB – FED ST LOUIS / Econ Bureau  
of the Census

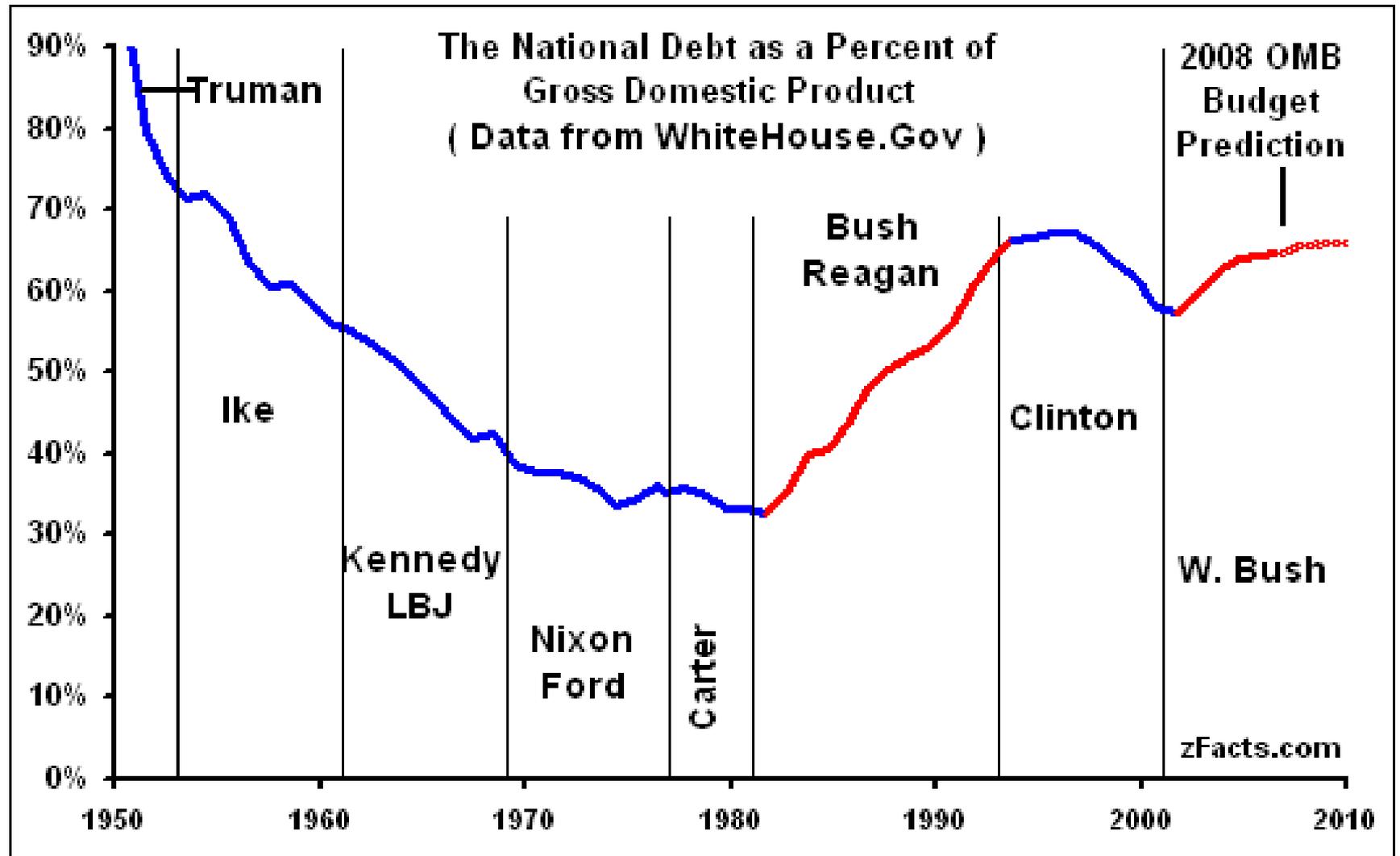
**NOT SUSTAINABLE**



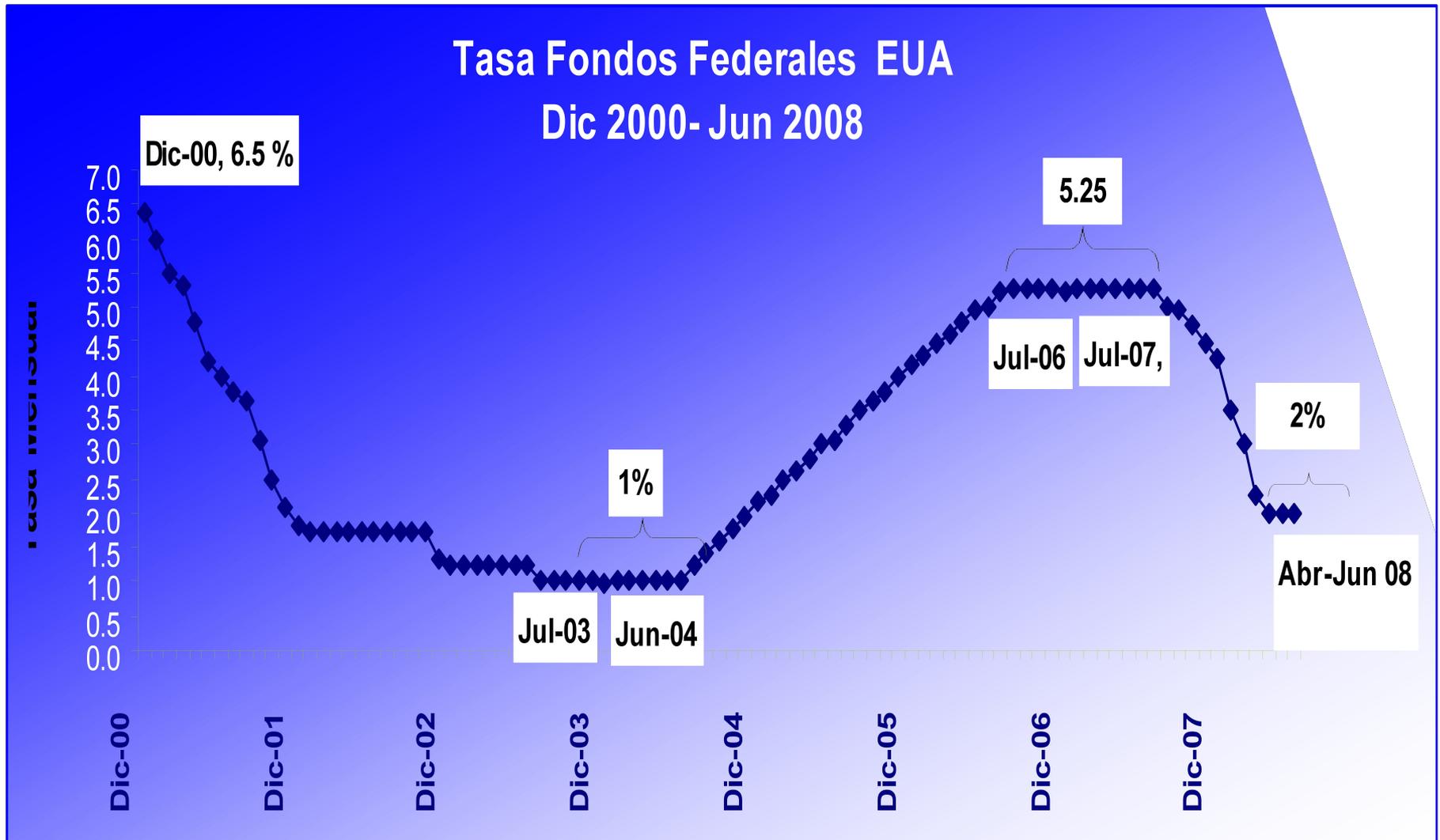
Fuente: BEA, Federal Reserve,  
Business Week, feb4, 2008

# Efectos del crecimiento monetario en los EUA

- Control de la inflación de productos manufacturados – Globalización (China)
  - Depreciación del dólar
  - Inflación en bienes raíces (de 1980 a 2007)
    - Inflación al consumidor: 170%
    - Incremento precios bienes raíces: 290%
- |   |     |     |
|---|-----|-----|
| • | CPI | USA |
| • | 270 | 390 |



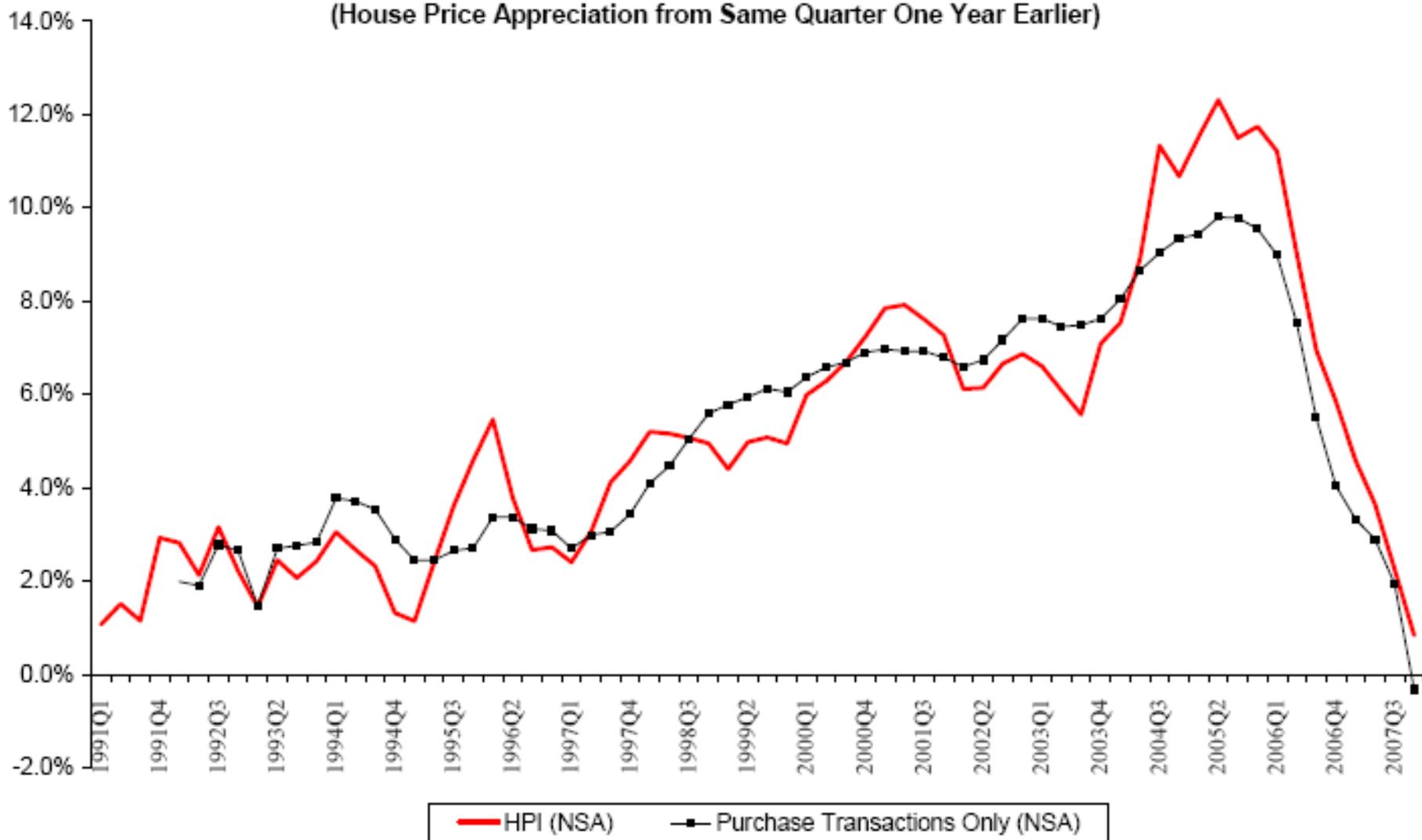
# US. Fed Fund's Rate



# Estrategia anticrisis 2000 - EUA

- Para salir de la crisis: mayor liquidez – crédito
  - Efectos en la economía norteamericana
    - Menores tasas de interés
    - Mayor crédito
    - Crecimiento económico
    - Mayor déficit comercial
    - Menor precio del dólar (devaluación)
    - Inflación:
      - Bienes Comerciables: NO – efecto China, tecnología y productividad
      - Bienes Raíces
- 

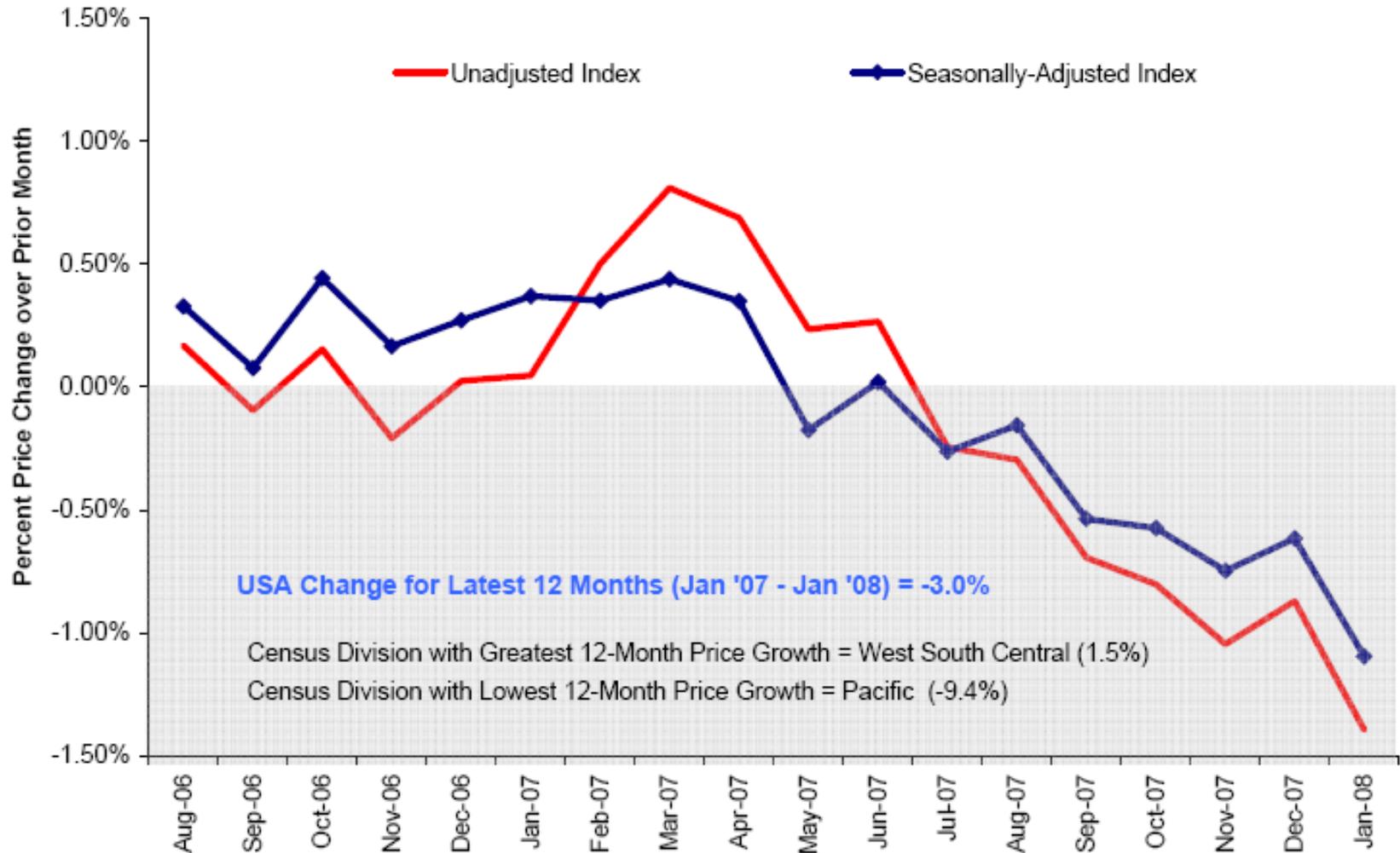
### The Effect of Appraisal Data from Refinance Loans on the HPI (House Price Appreciation from Same Quarter One Year Earlier)



NSA - Not Seasonally Adjusted

**Figure 1: Seasonally-Adjusted and Unadjusted Monthly Appreciation Rates**

Purchase-Only Index--USA



**Table 1: Monthly Price Change Estimates for U.S. and Census Divisions**

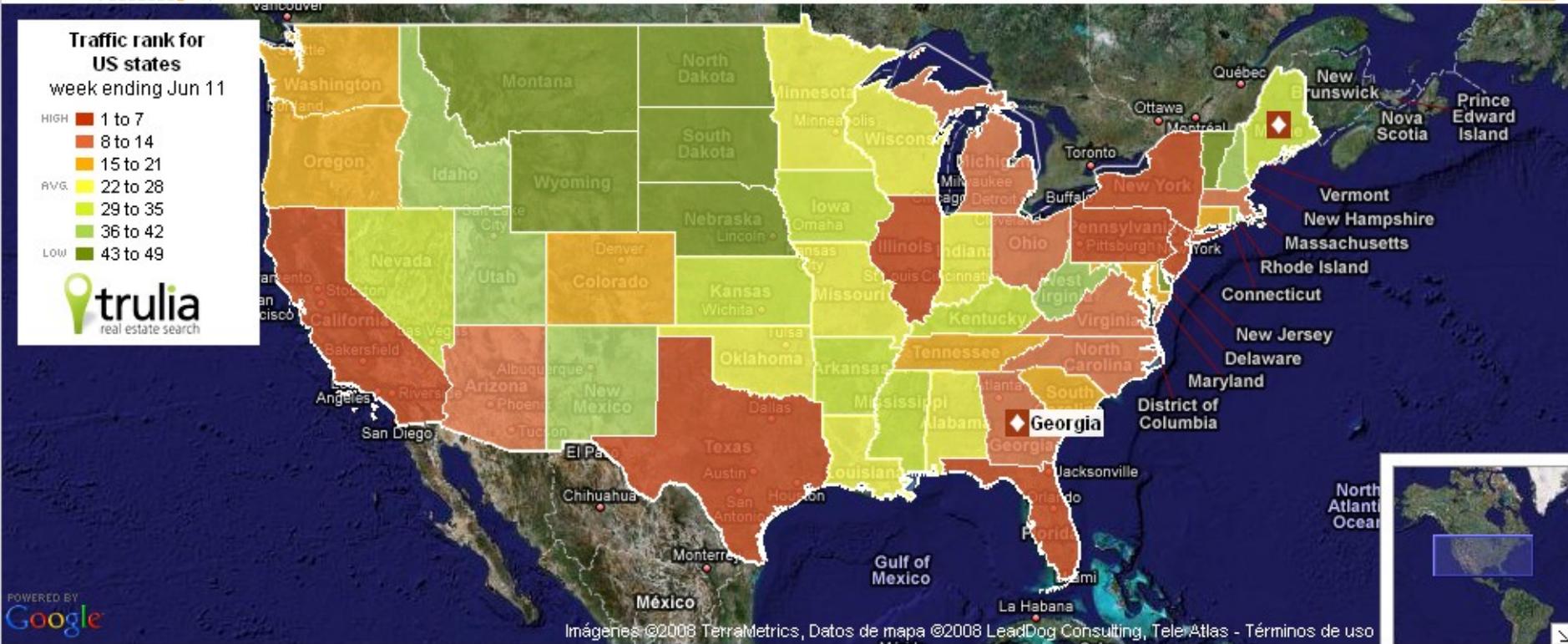
(Purchase-Only Index, Seasonally-Adjusted)

	U.S.	Pacific	Mountain	West North Central	West South Central	East North Central	East South Central	New England	Middle Atlantic	South Atlantic
<b>Dec 07 - Jan 08</b>	<b>-1.1%</b>	<b>-2.4%</b>	<b>0.1%</b>	<b>-2.3%</b>	<b>-0.4%</b>	<b>-0.5%</b>	<b>-1.5%</b>	<b>-2.9%</b>	<b>-0.4%</b>	<b>-0.7%</b>
Nov 07 - Dec 07	-0.6%	-2.2%	-0.1%	0.2%	-0.3%	-1.2%	0.3%	1.2%	0.3%	-0.9%
<i>(Previous Estimate)</i>	-0.2%	-0.6%	0.3%	1.2%	-0.8%	-0.5%	0.8%	1.7%	0.5%	-1.2%
Oct 07 - Nov 07	-0.7%	-2.3%	-1.1%	0.2%	-0.2%	0.1%	-0.5%	-1.5%	-0.1%	-1.0%
<i>(Previous Estimate)</i>	-0.7%	-2.6%	-1.2%	0.5%	-0.2%	0.1%	-0.7%	-1.6%	-0.2%	-1.0%
Sep 07 - Oct 07	-0.6%	-1.2%	-1.1%	-0.7%	0.0%	-0.9%	-0.1%	1.0%	0.3%	-0.8%
<i>(Previous Estimate)</i>	-0.6%	-1.1%	-1.1%	-0.9%	-0.1%	-1.0%	-0.1%	1.0%	0.2%	-0.9%
Aug 07 - Sep 07	-0.5%	-1.0%	-1.3%	0.1%	-0.1%	-0.9%	0.3%	-1.2%	-0.5%	-0.2%
<i>(Previous Estimate)</i>	-0.5%	-0.8%	-1.3%	0.1%	-0.1%	-1.0%	0.3%	-1.3%	-0.4%	-0.1%
Jul 07 - Aug 07	-0.2%	-1.1%	0.3%	-0.3%	0.3%	-0.3%	0.1%	-0.3%	0.0%	0.2%
<i>(Previous Estimate)</i>	-0.1%	-0.9%	0.3%	-0.2%	0.4%	-0.1%	0.1%	-0.1%	0.0%	0.1%
<b>12-Month Change:</b>										
Jan 07 - Jan 08	<b>-3.0%</b>	<b>-9.4%</b>	<b>-0.8%</b>	<b>-2.2%</b>	<b>1.5%</b>	<b>-4.2%</b>	<b>0.7%</b>	<b>-4.3%</b>	<b>0.5%</b>	<b>-3.0%</b>





# USA Heat Map – 11 June 2008



US states	Avg. listing price	Median sales price	Trulia popularity
Name ▼	Week ending Jun 11 Amount ▼	Date range: Aug-Oct '08 Amount ▼	Week ending Jun 11 Rank ▲
California	\$698,527	\$452,000	1
Florida	\$431,557	\$236,000	2
New York	\$738,047	\$350,000	3
Texas	\$286,671	\$144,900	4
New Jersey	\$524,620	\$342,000	5

Source: [www.trulia.com/home\\_prices/](http://www.trulia.com/home_prices/)

# Conclusión Florida - EUA

- Segundo Estado más “popular” según indicador Trulia
- Mayor caída de precios 2007 / 06
- Menor precio de los primeros tres lugares
- Aprovechar hipotecas con tasas de interés bajas y fijas



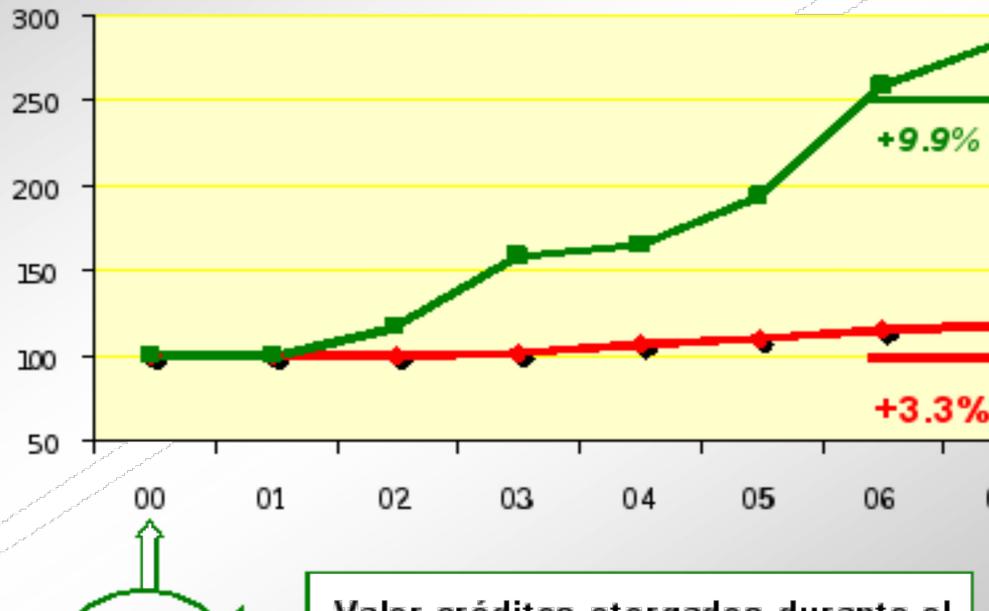
## PIB y Valor Créditos Hipotecarios para la adquisición de Vivienda

(Año 2000 = 100)

Valores en términos reales)

VALOR CREDITO  
HIPOTECARIO

→ El valor de los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda ha superado al de la economía, habiéndose casi triplicado en 8 años.  
→ Su participación en el PIB se ha elevado de 1.1% al 2.7%

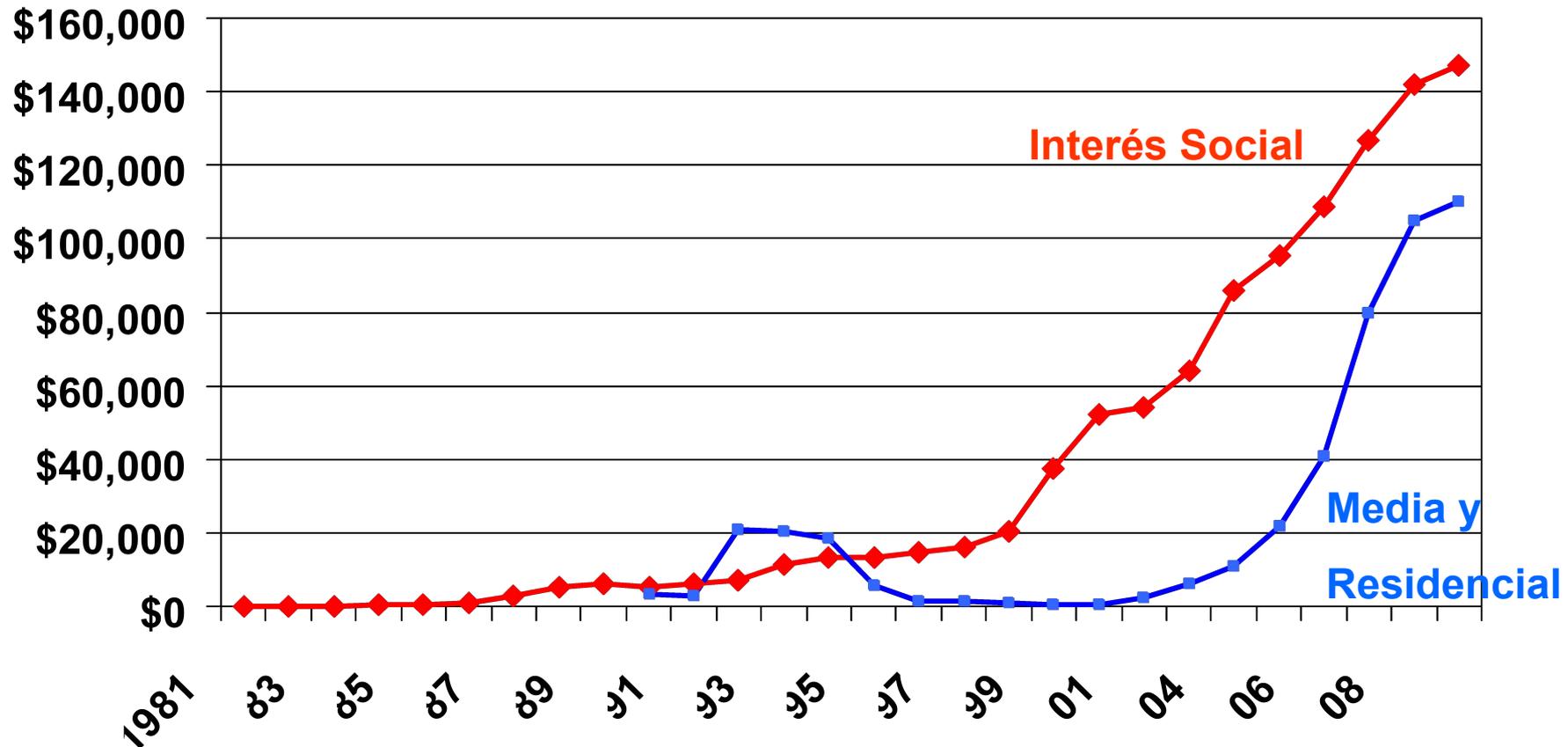


### Incremento Anual Real

	01	02	03	04	05	06	07	08 E
Valor Créditos	0.3%	16.0%	35.7%	4.4%	17.6%	33.4%	9.9%	7.4%
PIB	-0.2%	0.8%	1.4%	4.2%	2.8%	4.8%	3.3%	2.8%

Gran desafío: Acreditar clientes de menores ingresos

# Valor créditos colocados por año según tipo de vivienda



# Ventajas y Limitantes de los mercados de vivienda

<b>Tipo de Vivienda</b>	<b>Ventajas</b>	<b>Limitante para su crecimiento</b>
Media y Residencial	Mayor rentabilidad por vivienda	Saturación algunos mercados
Interés Social	Mercado muy amplio Apoyo subsidios	Oferta de vivienda a precio adecuado

Fondos de capital para adquisición de reservas territorial



# VALLE DE CACTUS





# Oportunidades Inversión en México

## **PARA PERSONAS FÍSICAS**

- Autofinanciamiento
- Desarrollos bien ubicados
- Crédito INFONAVIT + Subcuenta vivienda (hasta \$650,000) sin límite precio vivienda

## **PARA DESARROLLADORES**

- Desarrollos bien ubicados
- Vivienda Interés Social

# Factores de Cautela

- Factores que reducen capacidad compra
  - Alza precios alimentos
  - Mayor costo de energéticos (potencial)
- Factores que incrementan costos
  - Construcción: materiales
  - Hipotecas: tasas de interés:
    - + 0.5% en tasas = 2.6% en factor de pago
    - +1.0% en tasas = 5.3% en factor de pago

# ¿Qué hacemos como empresa de bienes raíces

Buscar la mejor alternativa de vivienda y de su financiamiento

# ¿Qué hacemos como banca de inversión?

Integrar la cadena del tren de vivienda

- Tierra
- Crédito o capital para reserva territorial
- Inversión en infraestructura
- Crédito puente
- Créditos Hipotecarios

# Conclusiones Generales

- La tierra es el elemento Sui Generis que determina las características únicas de las inversiones en bienes raíces.
- El riesgo
  - **Tiempo** para lograr plusvalía
  - Externalidades negativas
- Oportunidades de inversión: conocer ciclo
  - EUA: Compra parte baja ciclo
  - MÉXICO: Mercado con crecimiento estable

# Fin presentación