

<http://espanol.larouhepac.com/news/2009/10/01/se-desmorona-el-mercado-de-bienes-ra-ces-para-comercios.html>

1 de octubre de 2009 (LPAC).— El valor de los bienes raíces comerciales cayó a menos de 40%, en comparación a punto más alto a fines de 2007, y ha empezado a desintegrarse. Uno de los principales problemas que enfrentan los propietarios de edificios de oficinas, centros comerciales y complejos de apartamentos, es que el valor de sus propiedades ha caído tanto que no van a poder refinanciar sus préstamos cuando se venzan. La situación es tan precaria que los valores de mercado de algunos de los mayores edificios de oficinas, se han reducido a la mitad, y los urbanizadores y las sociedades inmobiliarias ya han empezado a caer en incumplimiento. Tishman Speyer, uno de los principales dueños de propiedades en la ciudad de Nueva York, es un ejemplo. La firma y varios socios compraron varias propiedades grandes en el momento más alto del mercado, y ahora están perdiendo miles de millones de dólares en esos negocios.

En la medida en que se desploma la economía, esto solo va a empeorar. El negocio de bienes raíces comerciales —al igual que casi todo lo demás— opera con dinero prestado. Los urbanizadores piden prestado dinero para financiar sus proyectos, y las sociedades inmobiliarias piden dinero prestado para comprarlos. Típicamente, los tratos se hacen con préstamos de corto plazo, con la esperanza de que el financiamiento de largo plazo se va a arreglar después. En el pasado, cuando la burbuja estaba creciendo y florecía la bursatilización de los préstamos de los bienes raíces comerciales, no había problema. Compañías gigantescas, como Tishman Speyer y conglomerados de inversiones en bienes raíces (una especie de fondo mutualista para los bienes raíces) crecieron como la yerba, asumiendo deudas gigantescas. Todo esto está estallando. El mercado de valores comerciales respaldado por hipotecas (CMBS por siglas en inglés) ha desaparecido prácticamente, excepto por las compras financiadas con el rescate que pagó el gobierno, y los bancos apenas si han empezado a borrar los valores de sus préstamos en bienes raíces que suman un total de \$1 billón de dólares, más o menos.

El desplome es en todas las categorías. Los centros comerciales y los locales comerciales se están hundiendo en la medida en que se desploman los gastos de los consumidores. Los edificios para oficinas están mellados por los recortes de empleados de las compañías, o simplemente porque quiebran. Los complejos de departamentos y otras propiedades residenciales comerciales están gravemente afectados por los recortes de personal.

En el pasado los valores de los bienes raíces comerciales se mantenían artificialmente altos por el crédito fácil; inflar los valores, y mantenerlos altos, fue una de las facetas principales de la burbuja, y uno de los principales alimentadores del mercado de derivados; pero ya se acabó el juego. Los bancos ahora no tienen ni la intención ni el dinero para refinanciar la burbuja de bienes raíces. Los banqueros y los propietarios de inmuebles están tratando desesperadamente de mantener escondido el desastre, pero no han pueden. Este arroz ya se coció.

| |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Paid for by the Lyndon LaRouche Political Action Committee P.O. Box 6157, Leesburg, VA 20178, www.larouhepac.com and Not Authorized by Any Candidate or Candidate's Committee</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|