

Estudio relacionado con la oferta Inmobiliaria en el municipio de Tijuana Baja California (Zona Costa)

- El municipio de Tijuana tiene 17 Km de costa desde Playas de Tijuana hasta el Centro de Convenciones , en la pabla siguiente se presenta un inventario al mes de septiembre , podemos decir que la oferta es muy poca comparada con el Boom espectacular que se ha presentado en Tijuana (Zona Dorada) en el cual tenemos hasta hoy 1,000 unidades en oferta prácticamente llave en mano y otras 1,000 unidades en proyecto o construcción , los precios en Tijuana son de \$1,600 dls x m2 y el promedio del precio de venta de condominios es de \$225,000 dls
- La costa de Tijuana se ha quedado rezagada por la falta de interés en los desarrolladores ya que el impacto de la recesión del 2008 sigue desanimando la inversión , todavía existe la percepción de que la Zona costa no se recupera
- El fenómeno de Tijuana se dio usando la lógica de Construye y ellos vendrán , es decir que comprar condominios es lo que esta de moda y el éxito ha sido diseños arquitectónicos modernos y funcionales , los conjuntos MIXTOS (comercio y residencia) han despertado un verdadero interés entre los Tijuanenses ya que estamos pasando de lo tradicional a la modernidad en un estilo de vida diferente parecido a las centros residenciales de México y Monterrey
- En la costa no ha habido creatividad en los diseños arquitectónicos y no hemos podido producir un producto inmobiliario que resuelva las necesidades del gran mercado que representa la cercanía con San Diego y Los Ángeles
- Es interesante ver que la estadística nos indica que hay gran cantidad de visitas a los desarrollos en la Costa por parte de los México Americanos y Extranjeros que buscan una Segunda Casa o para cambiarse a vivir en Playas de Tijuana pero no hay oferta de calidad como en la zona Dorada de Tijuana
- El fenómeno de rentas en la costa debe tomarse en cuenta ya que está demostrado que la mayoría de los compradores de casas y condominios están invirtiendo para rentar

INVENTARIO DE INMUEBLES EN LA COSTA DE BAJA CALIFORNIA					
1	Park Towers	tijuana	6	\$ 160,516.00	\$ 963,096.00
2	Villas del Mar	tijuana	10	\$ 100,000.00	\$ 1,000,000.00
3	Behar Ocen View Homes	tijuana	30	\$ 195,000.00	\$ 5,850,000.00
4	Puesta del Sol	tijuana	40	\$ 120,000.00	\$ 4,800,000.00
5	Del Mar Residencial (Lotes)	tijuana	100	\$ 60,000.00	\$ 6,000,000.00
6	Costa Coronado (casas)	tijuana	41	\$ 195,000.00	\$ 7,995,000.00
7	Real Mediterraneo	tijuana	10	\$ 350,000.00	\$ 3,500,000.00
8	Bella Vista	tijuana	2	\$ 193,000.00	\$ 386,000.00
9	Real del Mar (Parque Real lotes)	tijuana	30	\$ 60,000.00	\$ 1,800,000.00
10	Brisas del Mar	tijuana	25	\$ 120,000.00	\$ 3,000,000.00
11	Garden Homes	tijuana	18	\$ 99,000.00	\$ 1,782,000.00
12	Garden House	tijuana	20	\$ 99,000.00	\$ 1,980,000.00
13	Sueños del Mar (lotes)	tijuana	60	\$ 50,000.00	\$ 3,000,000.00
			392		\$ 42,056,096.00

Estudio relacionado con la oferta Inmobiliaria en el municipio de Rosarito Baja California (Zona Costa)

- Panorama general sobre el potencial económico que representa el Turismo Inmobiliario

Antecedentes:

Entre los años 2000 y 2007 se genero una demanda espectacular de casas de descanso, el 90% de los compradores fueron extranjeros (California, Nevada y Arizona)

Fueron tres factores principales los que detonaron este Boom Inmobiliario, los altos costos de las viviendas en USA debido a una burbuja especulativa que facilito un acceso y exceso de créditos hipotecarios llamados Sub Prime y que permitieron que miles de ciudadanos americanos consiguieran una línea de crédito sobre plusvalía de sus propiedades, una oferta de gran calidad arquitectónica y precio de constructores y desarrolladores de México, llegamos a documentar hasta 10,000 unidades proyectadas en las tres costas de Baja California (Tijuana , Rosarito, Ensenada) que representaban mas de \$3,000,000.00 (tres mil millones de dólares) precio de venta

*El 50% de esta oferta correspondía a Rosarito

El 15 de septiembre del 2008 la financiera Lehman Brothers colapso y esa fecha fue el inicio de un desplome inmobiliario en el mundo y por supuesto Baja California de inmediato sufrió el impacto ya que cientos de proyectos se suspendieron por falta de clientes y financiamiento

Tan solo en Rosarito se suspendieron 10 proyectos que entre todos representaban mas 2,000 unidades con un valor de venta de \$550,000.000 (Quinientos millones de dólares) los que sobrevivieron el impacto bajaron sus ventas y velocidad de construcción y el mercado logro colocar un promedio de 16 unidades mensuales

Situación actual septiembre 2016

- Los años de crisis están pasando, fueron 8 años de espera
- En el segundo semestre del 2014 empezaron a regresar los clientes en búsqueda de ofertas inmobiliarias
- El año 2015 fue francamente de éxito en ventas y se ha sostenido a la alta la demanda en el 2016
- Hay varios desarrollos en Rosarito que decidieron reactivarse en virtud de que el inventario de mercado de ofertas en fraccionamientos es muy limitado
- La razón de este repunte en las ventas es muy sencillo de explicar, la economía de Estados Unidos esta estable y nuevamente los precios de las casas volvieron a subir de una manera espectacular 40% y 50% en algunas ciudades de California y nuevamente la oferta de créditos hipotecarios vuelven a fluir porque los intereses son muy bajos

*Otros factores que ayudan a esta recuperación de la industria inmobiliaria en Rosarito tiene que ver con que no empezamos de cero, contamos con proyectos arquitectónicos de gran calidad y los precios están todavía bajos con relación al 2008 y a EUA, la experiencia acumulada por los constructores, agentes inmobiliarios y tramitadores de créditos en Bancos Mexicanos facilitan una recuperación con mayor velocidad y la devaluación del peso despierta el interés a los que ganan dólares

Inventario Septiembre 2016

	Desarrollo	CIUDAD	Original 2009	Actual Casas y Condos	Bancos	Estatus	Valor promedio	TOTAL ORIGINAL	TOTAL ACTUAL
1	Rancho del Mar (Lotes)	rosarito	250	20		Activo	\$ 60,000.00	\$ 15,000,000.00	\$ 1,200,000.00
2	Naos	rosarito	394		Banorte	Suspendido	\$ 350,000.00	\$ 137,900,000.00	\$ -
3	Las Olas Mar Y Sol	rosarito	574	20		Activo	\$ 350,000.00	\$ 200,900,000.00	\$ 7,000,000.00
4	Villa Serena	rosarito	82	50		Activo	\$ 99,000.00	\$ 8,118,000.00	\$ 4,950,000.00
5	Blue Beach	rosarito	173		Metro Financiera	Suspendido	\$ 275,000.00	\$ 47,575,000.00	\$ -
6	Riviera de Rosarito	rosarito	57	10		Activo	\$ 350,000.00	\$ 19,950,000.00	\$ 3,500,000.00
7	La Jolla del Mar	rosarito	196	50		Activo	\$ 200,000.00	\$ 39,200,000.00	\$ 10,000,000.00
8	Las Palmas	rosarito	91	20		Activo	\$ 300,000.00	\$ 27,300,000.00	\$ 6,000,000.00
9	Hotel Rosarito condos	rosarito	271	150		Activo	\$ 220,000.00	\$ 59,620,000.00	\$ 33,000,000.00
10	Punta Azul Lotes)	rosarito	1000	400		Activo	\$ 40,000.00	\$ 40,000,000.00	\$ 16,000,000.00
11	Calafia III	rosarito	45	25		Activo	\$ 360,000.00	\$ 16,200,000.00	\$ 9,000,000.00
12	Las Olas Grand	rosarito	198	30		Activo	\$ 400,000.00	\$ 79,200,000.00	\$ 12,000,000.00
13	La Cascada Residencia Homex	rosarito	600		Banorte / Bancomer	Suspendido	\$ 150,000.00	\$ 90,000,000.00	\$ -
14	Monte Mar	rosarito	16	16		Activo	\$ 225,000.00	\$ 3,600,000.00	\$ 3,600,000.00
15	Costa de Oro	rosarito	24	3		Activo	\$ 195,000.00	\$ 4,680,000.00	\$ 585,000.00
16	Costa Bella	rosarito	180	3		Activo	\$ 225,000.00	\$ 40,500,000.00	\$ 675,000.00
17	Club Marena	rosarito	72	10		Activo	\$ 325,000.00	\$ 23,400,000.00	\$ 3,250,000.00
18	Palacio del Mar Condominios	rosarito	268	6		Activo	\$ 350,000.00	\$ 93,800,000.00	\$ 2,100,000.00
19	Descanso Residencial Promocasa	rosarito	216	37		Activo	\$ 220,000.00	\$ 47,520,000.00	\$ 8,140,000.00
20	Las Ventanas	rosarito	38	2		Activo	\$ 650,000.00	\$ 24,700,000.00	\$ 1,300,000.00
21	Calafia Hills	rosarito	160		Desarrollador	suspendido	\$ 180,000.00	\$ 28,800,000.00	\$ -
22	One and Once Luxury Condominios	rosarito	220		Desarrollador	Suspendido	\$ 300,000.00	\$ 66,000,000.00	\$ -
23	La Elegancia	rosarito	100		Banco	Suspendido	\$ 250,000.00	\$ 25,000,000.00	\$ -
24	Paradise del baja (remax)	rosarito	250		Desarrollador	Suspendido	\$ 400,000.00	\$ 100,000,000.00	\$ -
25	Plaza del Mar (Seccion Club)	rosarito	120	24		Activo	\$ 178,000.00	\$ 21,360,000.00	\$ 4,272,000.00
26	Plaza del Mar (Seccion Playas) Lotes	rosarito	200	60		Activo	\$ 80,000.00	\$ 16,000,000.00	\$ 4,800,000.00
27	Esmeralda del Mar	rosarito	126		Desarrollador	Suspendido	\$ 350,000.00	\$ 44,100,000.00	\$ -
27			5921	936				\$ 1,320,423,000.00	\$ 131,372,000.00

DATOS DUROS :

La construcción y ventas de casas, lotes y condominios generar una derrama económica en 30 sectores de la economía, constructores, albañiles, plomeros, vidrieros , electricistas , arquitectos, ingenieros, vendedores, tramitadores de créditos, personal de mantenimiento, personal de servicios domésticos, publicistas, gastronomía, entretenimiento, etc., perciben mejores sueldos porque dan servicio a extranjeros

En esta industria participan activamente la comunidad extranjera que vive en Rosarito y por todos es sabido de la enorme ayuda que dan a la sociedad ya que están organizados en múltiples asociaciones sin fines de lucro

Escenarios de ventas en dólares Millones de dólares		
Inventario por vender en el 2016	936.00 unidades	\$ 131,272,000.00
Inventario por reactivar próximos 6 años	2,023.00 unidades	\$ 539,375,000.00

Ingresos para el Gobierno Municipal a corto plazo (tres años) millones de pesos	
ISABI	42,000,000.00
Predial anual	9,000,000.00
Licencias y permisos	5,000,000.00
Empleos generados	11,000

Ingresos para el Gobierno Municipal a mediano plazo (6 años) millones de pesos	
ISABI	190,000,000.00
Predial anual	18,000,000.00
Licencias y permisos	10,000,000.00
Empleos generados	30,000

Acciones necesarias para un crecimiento sostenido :

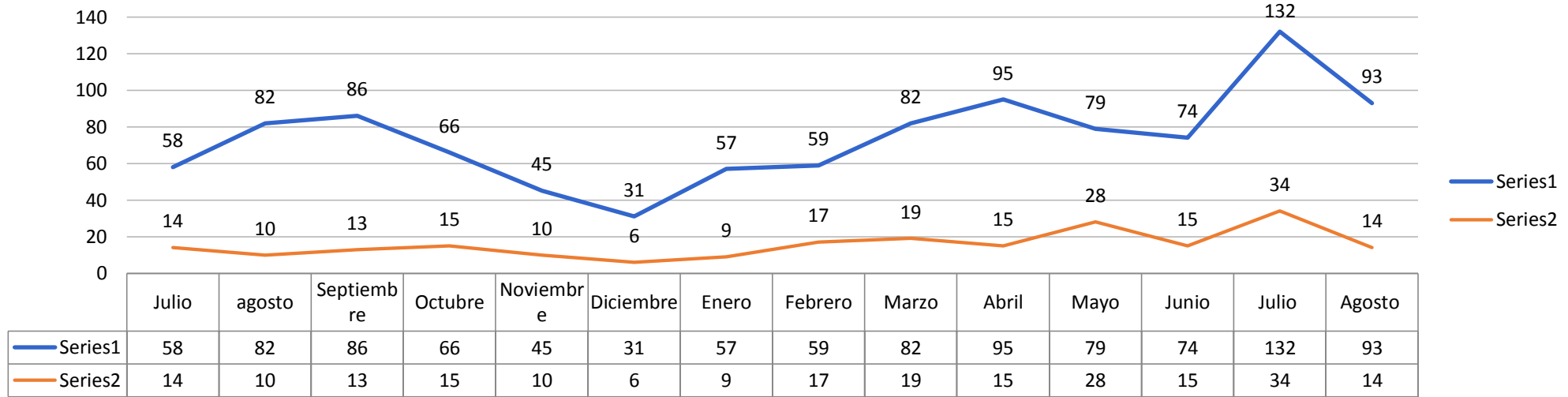
Iniciativa Privada:

- Convocar a Desarrolladores, Agentes inmobiliarios y Banqueros a una reunión donde expongan sus ideas respecto a lo que se necesita para detonar el desarrollo económico y que de esta reunión salga un Plan maestro de recuperación inmobiliaria
- programa de promoción enfocado a la venta de casas, condominios y lotes dirigido a extranjeros en California , Expos, Simposios, Foros, Congresos , etc.
- Levantar un inventario oficial de la oferta que existe en el mercado y de la que se encuentra suspendida

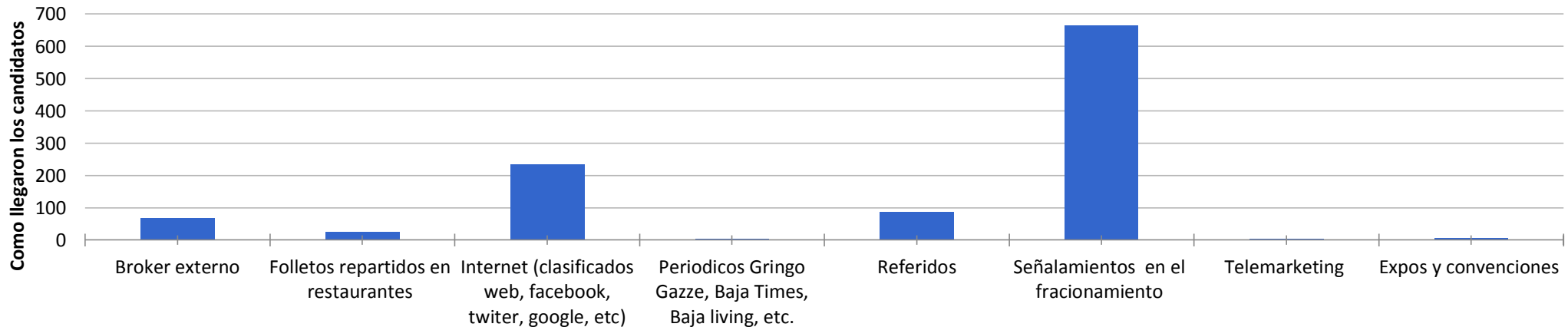
Gobierno:

- Incorporar el tema del Turismo Inmobiliario en las políticas públicas del gobierno Municipal de Rosarito
- Programa especial de atención a desarrolladores por parte de la Secretaria de Desarrollo Urbano que facilite habiendo cumplido con el reglamento y la ley la autorización inmediata de licencias, permisos, etc.
- Elaborar el Portafolio Oficial de inversión en Rosarito, incluyendo un inventario de tierra para desarrollo, (Centro de Convenciones, Foxploration, Popotla, Calafia, etc.) este Portafolio Oficial debe contener las oportunidades que presenta el Gobierno Municipal bajo el esquema de APP (Asociación Pública Privada) que incluya temas de infraestructura y servicios públicos
- Tomar como bandera la gestoría de alto nivel para que se haga realidad que los extranjeros puedan comprar vivienda sin necesidad de fideicomiso, este tema está muy avanzado ya que pasó la votación a favor por el congreso federal y se detuvo en el Senado
- Explorar la posibilidad de que el Gobierno de un certificado de Inversión Segura (Title Insurance) con la que garantizaría que el fraccionamiento no tiene problemas legales y cuenta con los permisos de los tres niveles
- Generar estrategias políticas y sociales para que los procesos legales o ilegales de desocupación masiva a extranjeros sea de una forma transparente y poder minimizar el daño de imagen que le genera a la ciudad y al mercado inmobiliario (Punta Banda o Frac. Baja Del Mar)
- Intervención del Gobierno Municipal por conducto de la Secretaria de Desarrollo Urbano para regularizar miles de terrenos que están detenidos por burocracia en los procesos

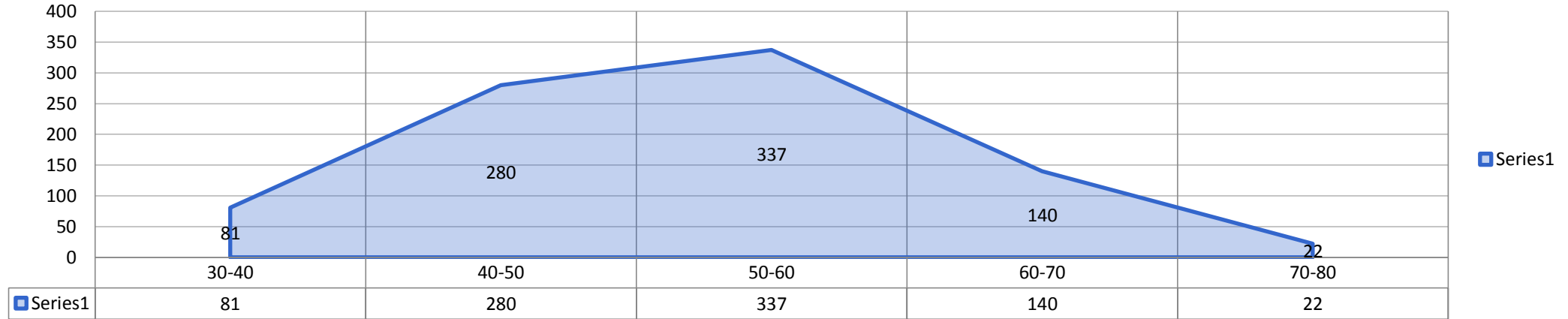
Caso de éxito Plaza del Mar 1,000 visitas en 12 meses



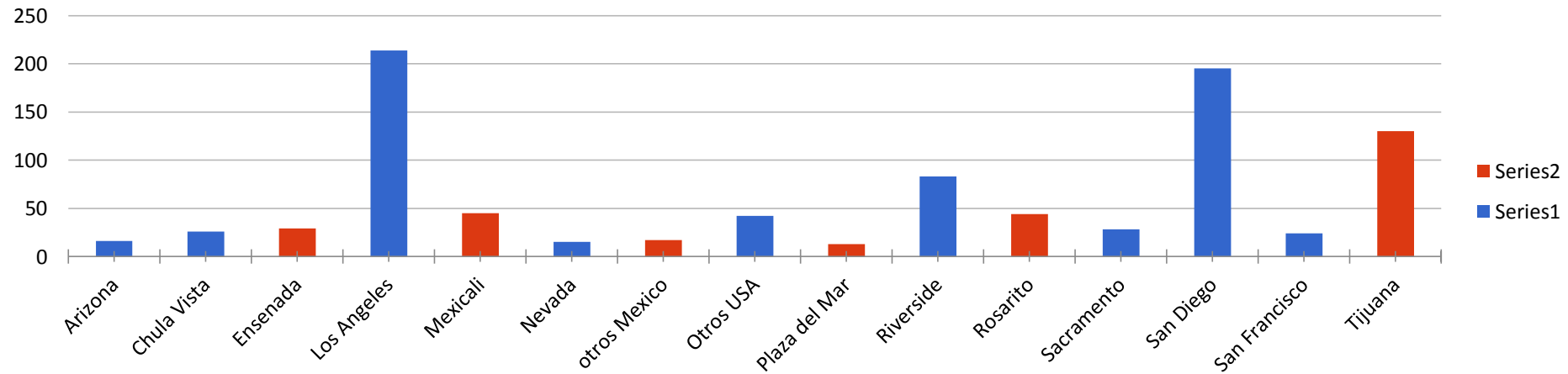
Caso de éxito Plaza del Mar , perfil del comprador



Caso de éxito Plaza del Mar Edad de las personas que nos visitan



Caso de éxito Plaza del Mar , De donde nos visitan Rojo Mexico azul USA



Estudio relacionado con la oferta Inmobiliaria en el municipio de Ensenada Baja California (Zona Costa)

- El municipio de Ensenada es el mas rezagado en términos de oferta residencial con vista al mar o frente al mar , es impresionante la diferencia que hay entre lo que se oferta actualmente y los que se suspendió en el 2008 , miles de unidades residenciales quedaron en suspenso porque los inversionistas se retiraron
- A pesar de que la economía de Estados Unidos se ha mejorado considerablemente no ha sido un factor para que los desarrolladores regresen a construir La oferta es prácticamente nula y lo poco que se construye esta enfocada al mercado local o a los Mexicalenses y este mercado es muy limitado con relación a los millones de México Americanos que viven en San Diego y los Ángeles , insistir en diseñar productos para los mexicanos es dejar ir una oportunidad para Globalizar el mercado inmobiliario
- Nuevamente la estadística nos indica que hay un apetito de los extranjeros para comprar en Baja pero no hay oferta

	Desarrollo	CIUDAD	Original 2009	Actual Casas y Condos	Estatus	Valor promedio	TOTAL ORIGINAL	TOTAL ACTUAL
1	Santa Barbara at Baja Mar	ensenada	104	20	Activo	\$ 270,000.00	\$ 28,080,000.00	\$ 5,400,000.00
2	Bajamar	ensenada	60	12	Activo	\$ 250,000.00	\$ 15,000,000.00	\$ 3,000,000.00
3	Entremar	ensenada	58	10	Activo	\$ 250,000.00	\$ 14,500,000.00	\$ 2,500,000.00
4	Las Gladiolas	ensenada	100	100	Activo	\$ 120,000.00	\$ 12,000,000.00	\$ 12,000,000.00
5	Baja Mar Valcas	ensenada	10	10	Activo	\$ 200,000.00	\$ 2,000,000.00	\$ 2,000,000.00
6	Baja Country Club	ensenada	200	18	Activo	\$ 190,000.00	\$ 38,000,000.00	\$ 3,420,000.00
7	Pacifica at Ensenada Roberts	ensenada	440	2	Activo	\$ 350,000.00	\$ 154,000,000.00	\$ 700,000.00
8	Viento	ensenada	167	167	Activo	\$ 225,000.00	\$ 37,575,000.00	\$ 37,575,000.00
9	Playa Saldamando	ensenada	420		suspendido	\$ 500,000.00	\$ 210,000,000.00	\$ -
10	Bay Wiew Grand Baja Mar	ensenada	200		Suspendido	\$ 140,000.00	\$ 28,000,000.00	\$ -
11	Ventana al Mar	ensenada	300		suspendido	\$ 250,000.00	\$ 75,000,000.00	\$ -
12	San Miguel del Mar	ensenada	80		suspendido	\$ 100,000.00	\$ 8,000,000.00	\$ -
13	Porto Hussong	ensenada	200		suspendido	\$ 700,000.00	\$ 140,000,000.00	\$ -
13			2339	339			\$ 762,155,000.00	\$ 66,595,000.00