

INMOBILIARE

11 ANIVERSARIO

MAGAZINE



MARINA COZUMEL

EL FUTURO TURÍSTICO DE QUINTANA ROO

QUINTANA ROO'S TOURISTIC FUTURE

CITEM



66
EXHIBIR HASTA
31 AGO 11

AÑO 11 - NÚMERO 66
\$ 50 PESOS

ESPECIAL TURISMO
TOURISM ISSUE

Segundas casas o de retiro en México 2011...

¿UN MERCADO “MEDIO LLENO O MEDIO VACÍO”?

*Retirement & Second Homes in Mexico 2011...
A “half full or half empty” market?*

*La Fundación de Retiro Internacional
ha señalado que México sigue siendo
el destino número uno de jubilación
para los norteamericanos.*



Encabezados recientes en periódicos de los Estados Unidos y las agencias de noticias como CBS / AP y CNN han publicado artículos sobre el éxito del gobierno mexicano en las capturas recientes de notorios líderes de los cárteles de drogas. Dos de las detenciones más destacadas se llevaron a cabo tan sólo el mes pasado. El líder del cártel de La Familia, José de Jesús Méndez Vargas, alias “El Chango”, fue arrestado en el estado de Aguascalientes, sin incidentes. De mayor interés nacional tanto en México como en Estados Unidos fue la captura y detención de Jesús Enrique Rejón Aguilar, conocido como “El Mamito”, fundador y líder del cártel de los Zetas, que estaba vinculado al asesinato del Agente del Servicio de Inmigración y Control de Aduanas de los Estados Unidos, Jaime Zapata, el 14 de febrero de 2011. Según el jefe de la división antidroga de la policía federal de México, Ramón E. Pequeño, la detención de Rejón es un triunfo para el gobierno de México y la captura de “El Mamito” es emblemática, porque fue uno de los Zetas originales.

La iniciativa que el presidente mexicano, Felipe Calderón, estableció durante su gobierno no ha disminuido para erradicar la narco-violencia, de hecho, ganó impul-

so con mayor éxito, como se demuestra con los arrestos realizados durante 2010 y 2011. Estos arrestos deben ser noticia importante para los turistas norteamericanos, los jubilados y los compradores de una segunda vivienda en México, aun cuando éste sigue siendo afectado por la publicidad negativa en los Estados Unidos y la percepción que muchos tienen de él como país peligroso. Y es que esta percepción no es correcta, México debe continuar informando de sus éxitos en la lucha contra el cártel de la narco-violencia. Los norteamericanos, necesitan saber que la violencia fronteriza se produce esporádicamente y, de hecho, se limita a áreas geográficas específicas que no afectan puntos de interés turístico o de retiro, ni lugares de segunda residencia.

Según indicó el Departamento de Estado de los Estados Unidos en un comunicado de prensa el pasado mes de Abril de 2011: “No hay evidencia de que los turistas de Estados Unidos hayan sido el objetivo de los delincuentes debido a su ciudadanía... Millones de ciudadanos de los Estados Unidos visitan México cada año, incluyendo más de 150,000 personas que cruzan la frontera todos los días, ya sea por estudio, turismo o negocios, y por lo menos un millón de ciuda-

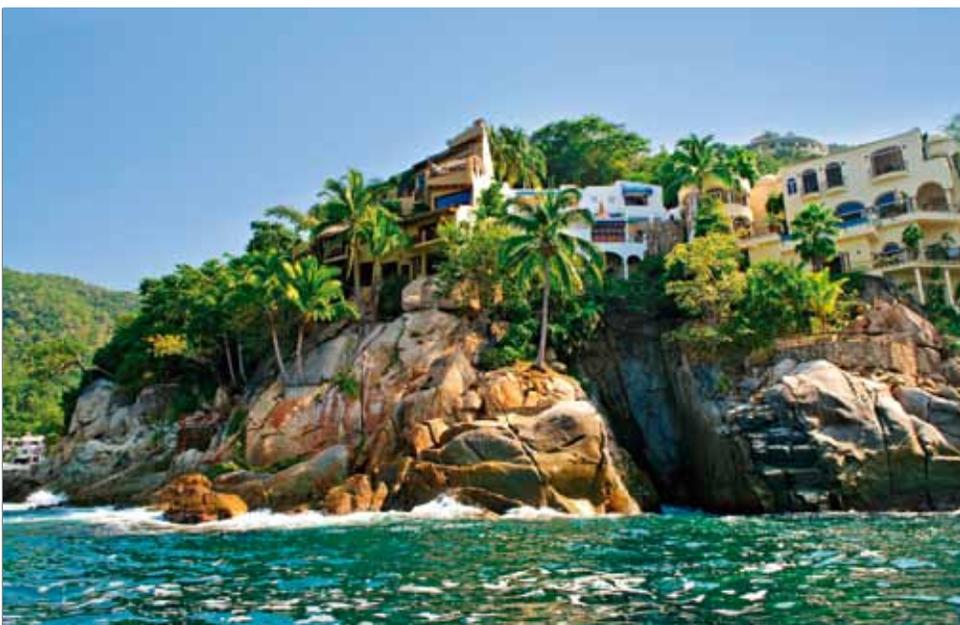
danos norteamericanos viven en México... Los lugares temporada y destinos turísticos en México por lo general no ven los niveles de violencia relacionada con drogas y delitos denunciados en la región fronteriza, a lo largo de las rutas de tráfico más importantes.”

El Presidente Calderón y su administración han ido muy lejos declarando el 2011 como el “Año del Turismo”. La Secretaría de Turismo (SECTUR) reportó ingresos de 11.9 mil millones de dólares en 2010 por turismo internacional pronosticando un incremento de los ingresos turísticos para 2011. Durante 2010, México recibió 22.6 millones de turistas, según el Congreso Mundial de Cámaras 2011 (organizado por la Federación Mundial de Cámaras de la ICC). También se pronostica un crecimiento del 4.8% en el PIB de México para el año 2011, en comparación con el 5.2% en 2010; es decir, dos puntos porcentuales superior al pronóstico realizado por los Estados Unidos para 2011. La Fundación de Retiro Internacional ha señalado que México sigue siendo el destino número uno de jubilación para los norteamericanos. La fundación también pronosticó que 6 millones de jubilados norteamericanos vivirán en México para el año 2025. Eso equivale a un aumento de 4 millones de jubilados en

los próximos 14 años. Frontera NorteSur informó que la Asociación Americana de Personas Jubiladas declaró una vez más a Puerto Vallarta como el destino número uno para los jubilados en el año 2010, por lo que no sería difícil imaginar que Puerto Vallarta será de nuevo el destino de retiro número uno en 2011. Los ciudadanos Canadienses son los compradores predominantes en Puerto Vallarta, que representan aproximadamente el 50% de sus transacciones inmobiliarias. Lo mismo puede decirse para el mercado de Los Cabos, así como para el mercado de San Miguel de Allende. Los arribos a México procedentes de Canadá aumentaron un 22% en 2010 según lo informado por la Secretaría de Turismo de México. Es una bendición que el mercado turístico residencial en México haya obtenido este aumento en sus ventas, gracias al mercado Canadiense, dado que la gran mayoría de los estadounidenses siguen sentados en sus bolsillos, esperando ver lo que ocurrirá con la economía de EE.UU.

En 2011 los precios de la vivienda en México han seguido disminuyendo, esto ha creado una maravillosa oportunidad de compra para aquellos que tienen el ingreso disponible, para aprovechar los precios más bajos. Parece que hay un "tocar fondo" en los valores de los diferentes mercados, el cual se mantendrá durante los próximos meses. La actividad de ventas en liquidación aún encabeza la lista con los precios residenciales, por estar abajo en un 30 a 50% de su valor desde 2008. La mayoría de los mercados están experimentando el cierre de 10 a 15 transacciones por mes. No parece ser un aumento significativo en el cierre de cada mes, pero sin duda, hay una serie de "estira y afloja" en los contratos negociados en todos los mercados. Los compradores saben que es buen tiempo para adquirir y negociar hasta el final, tratando de obtener el precio más bajo que un vendedor está dispuesto a aceptar. Un punto brillante a destacar en el mercado ha sido el número de financiamiento que los bancos mexicanos han venido realizando. Tanto BBVA Compass / LNB y Scotiabank han ofrecido productos hipotecarios competitivos para acreditados estadounidenses y canadienses con tasas de interés razonables. Los corredores hipotecarios han visto un incremento en sus oportunidades de negocio para colocar hipotecas en los últimos meses.

Se puede decir que las ventas forzadas de propiedad y la baja en los precios han reducido la construcción de viviendas nuevas, en términos generales. Es difícil construir un proyecto que pueda competir con el inventario existente, junto con el número de propiedades disponibles, a menos que los puntos de construcción de nuevos precios estén en línea con los valores vigentes en un mercado determinado. Este escenario no es probable que cambie en los próximos 12-18 meses. Sin embargo, si un proyecto puede ser ofrecido a 200 mil o 500 mil dólares para la nueva construcción, su actividad de ventas puede llegar a ser rápido. Ha habido



6 MILLONES DE JUBILADOS NORTEAMERICANOS VIVIRÁN EN MÉXICO PARA EL AÑO 2025, LO QUE EQUIVALE A UN AUMENTO DE 4 MILLONES DE JUBILADOS EN LOS PRÓXIMOS 14 AÑOS.

nuevos desarrollos en el mercado de Puerto Vallarta que, por ejemplo, han experimentando buenas ventas como resultado de que los precios de sus unidades se encuentran en ese rango. Cabe señalar que la conversión de un edificio existente sin terminar podría ser una oportunidad de desarrollo ideal para un desarrollo de retiro, de proyecto de vida independiente o activa. Si la Fundación de Retiro Internacional es correcta en su estimación, habrá 4 millones de jubilados más en México para el año 2025, por lo que desarrolladores e inversionistas deberán buscar esta oportunidad y lo que existe en el mercado para su conversión. Los "baby boomers" estarán buscando lugares de retiro fuera de los EE.UU. -pero sólo si los precios se encuentran asequibles-, como una renta de jubilación fijada determinará la forma en que puedan vivir y lo que puedan comprar. La gran mayoría buscará destinos que ofrezcan un estilo de vida confortable, con buena atención de salud, desarrollo, servicios culturales, con seguridad y con la capacidad de transporte aéreo. Muchas ciudades de México ofrecerán exactamente lo que los jubilados del norte de América y los compradores de segunda vivienda andan buscando. Por todas estas razones y muchas más, ¡México es un mercado que está "medio lleno"!

Recent headlines in U.S. newspapers and news agencies like CBS/AP and CNN have published articles about the Mexican government's success in recent captures of notorious drug cartel leaders. Two of the most noteworthy arrests have come in just the last

month. The head of the La Familia drug cartel, Jose de Jesus Mendez Vargas, aka "El Chango", was arrested in the central state of Aguascalientes without incident. Of greater national interest both in Mexico and in the United States was the capture and arrest of Jesus Enrique Rejón Aguilar, known as "El Mamito", the Zetas cartel founder and leader who was connected with the killing of U.S. Immigration and Customs Enforcement Agent, Jaime Zapata, on February 14, 2011. According to Mexico's federal police anti-drug division chief, Ramon E. Pequeño, the arrest of Rejón is "a triumph for the Mexican government. El Mamito's capture is emblematic because he was one of the original Zetas."

The initiative that Mexican President Felipe Calderon established during his administration to eradicate narco-violence at the highest levels in the cartels has not waned. It has, in fact, gained momentum with greater success as evidenced by multiple arrests during 2010 and 2011. These arrests should be of significant news to North American tourists, retirees and second home buyers. Mexico continues to be plagued by negative publicity in the U.S. and the perception by many that it is a dangerous country. This perception is simply not correct. Mexico must continue to increase reporting of successes in the fight against cartel narco-violence. Americans, likewise, need to know where the sporadic border violence occurs and the fact that it is limited to specific geographic locations that do not impact touristic destinations or retirement and second home haunts.

According to the U.S. Department of State in a recent press release on April 22, 2011: "There is no evidence that U.S. tourists have

The International Retirement Foundation has said that Mexico is still the number one retirement destination for North Americans.

been targeted by criminal elements due to their citizenship... Millions of U.S. citizens safely visit Mexico each year, including more than 150,000 who cross the border every day for study, tourism or business, and at least one million U.S. citizens who live in Mexico... Resort areas and tourist destinations in Mexico generally do not see the levels of drug-related violence and crime reported in the border region and in areas along major trafficking routes."

President Calderon and his administration have even gone so far as to declare 2011 the "Year of Tourism". Mexico's tourism agency SECTUR reported the international tourism income as \$11.9B in 2010 with an expected increase in touristic revenues for 2011. 22.6M tourists came to Mexico in 2010, according to the World Chamber Congress 2011. They also forecasted Mexican GDP at 4.8% growth for 2011 as compared with 5.2% in 2010. That is two percentage points higher than the U.S. forecast for 2011. The International Retirement Foundation has said that Mexico is still the number one retirement destination for North Americans. The foundation also predicted that 6,000,000 retired Americans will live in Mexico by 2025. That equates to an increase of 4,000,000 retirees over the next 14 years. Frontera NorteSur reported that the American Association of Retired Persons' number one retirement destination for 2010 was Puerto Vallarta once again. It would not be hard to imagine that PV will again be number one in 2011. Canadian citizens are the predominant buyers in Puerto Vallarta, accounting for approximately 50% of its real estate transactions. The same can also be said for the Los Cabos market as well as San Miguel de Allende. Arrivals into Mexico from Canada increased 22% in 2010 as reported by Mexico's Ministry of Tourism. It is a blessing that the resort residential markets in Mexico have gotten this surge in sales activity from our neighbors to the north given that Americans, for the great majority, are still sit-

6,000,000 RETIRED AMERICANS WILL LIVE IN MEXICO BY 2025. THAT EQUATES TO AN INCREASE OF 4,000,000 RETIREES OVER THE NEXT 14 YEARS.

ting on their wallets, waiting to see what transpires with the U.S. economy.

Mexican residential prices have continued to decline in 2011. This has created a wonderful buying opportunity for those who have the disposable income to take advantage of the lower prices. There appears to be a "bottoming out" in values in the various markets that will continue over the next few months. Distressed sales activity still leads the way with residential prices being down 30-50% from 2008 values. Most markets are experiencing 10-15 closed transactions per month. There does not appear to be a significant increase in closings per month, but there are certainly a number of "back and forth" contract negotiations occurring in all of the markets. Purchasers know this is a buyer's time to purchase and will negotiate to the bitter end trying to obtain the lowest price a seller is willing to accept. A bright spot in the market has been the number of Mexican bank-financed transactions that are being consummated. Both BBVA Compass/LNB and Scotia Bank have offered competitive mortgage products for both American and Canadian borrowers at reasonable interest rates. Mortgage brokers have seen an increase in their business opportunities for mortgage financed transactions in recent months.

Distressed property sales and lower prices have reduced new residential construction, generally speaking. It is difficult to build a project that can compete with existing inventory, coupled with the number of properties available, unless the new construction price points are in line with existing values in any given market. This scenario is not likely to change over the next 12-18 months. However, if a project can be offered at \$200K-\$500K for new construction, its sales activity may be brisk. There have been a few new developments in the Puerto Vallarta market, for example, that are experiencing good sales activity as a result of pricing their units in this range. It should be noted that conversion of an existing, unfinished building could be an ideal development opportunity for a retirement, independent or active living project. If the International Retirement Foundation is correct in their estimate of 4,000,000 additional retirees in Mexico by 2025, developers and investors should be looking at this opportunity and what exists in the market for conversion. The "boomer" generation will be looking for retirement locales outside the U.S., but only if they're in an affordable price range, as a fixed retirement income will dictate how they can live and what they can buy. The vast majority of boomers will be in pursuit of destinations that offer a comfortable lifestyle with good healthcare, development and cultural amenities, safety, security and airlift capacity. Many Mexico cities will offer exactly what North American retirees and second home buyers are looking for. For all these reasons and many more, Mexico is a market that is "half full!" ■



Mantendremos sus transacciones comerciales y residenciales seguras.

Otra razón por la cual Stewart es la compañía de Seguro de Propiedad Inmobiliaria correcta para usted.

Stewart Title Guaranty de México (Stewart México) ha desarrollado una experiencia única, sin paralelo asegurando propiedades comerciales, industriales y residenciales en todo México, ofreciendo a nuestros clientes la mejor información y un equipo de profesionales locales en bienes raíces especializados en transacciones inmobiliarias en México. Delineamos el futuro de las transacciones inmobiliarias asegurando su inversión.

Para obtener más información acerca de los servicios de Stewart México, póngase en contacto con nosotros hoy.

Stewart Title Guaranty de México

México sin Costo: (800) 506-6666 EE.UU. sin Costo: (877) 822-6040 stewart.com.mx/secure

