INMOBILIARE
LATAM

THE CLUB COMPANY
las comunidades maestras del futuro

De cara al futuro:
44 PERSPECTIVAS 2017

CUBA INMOBILIARIA
¡Al ritmo de salsa!

RESEÑA EXNI 2016
5° CONGRESO DE DESARROLLO E INVERSIONES INMOBILIARIAS CDMX

FIBRA UNO
Listo para seguir sorprendiendo

$90.00 99
7 52435 78063 6
AÑO 16 - NÚMERO 99
$90 PESOS

CUBA INMOBILIARIA, *¡al ritmo de Salsa!*

Oscar J. Franck Terrazas, CRE, FRICS
M.D. IRV De México, Inc.

La distensión de las relaciones entre Cuba y Estados Unidos ha producido un impactante aumento del 36% en la cantidad de visitas de estadounidenses a la isla, incluyendo a miles que vuelan a Cuba desde terceros países como México, para evitar las restricciones al turismo.

POR **OSCAR J. FRANCK TERRAZAS, CRE, FRICS**
M.D. IRV De México, Inc.
ofranck@irvaluation.com

Cuba está de moda, no hay duda. Cuantiosos grupos de turistas llegan a Cuba de Europa, Sudamérica y algunos de México. Visitantes americanos están llegando en numerosos grupos bajo el abrigo de una de las 12 actividades permitidas por el gobierno de los EUA, ya que el viaje turístico está aún prohibido. La mayoría de los tours ocupan su agenda en visitas de "*people to people*", programas culturales o grupos religiosos. Pocos son los que van (incluyéndome a mí) por actividades profesionales o de negocios.

Aprovechando el gran vacío que dejó Estados Unidos en 1962 -año en que implementó el embargo-, la puerta quedó abierta para los inversionistas españoles, ingleses, alemanes, suizos, franceses, mexicanos y varios otros, quienes han realizado importantes inversiones en Cuba, especialmente en el rubro inmobiliario turístico. Cuba, gracias a las iniciativas de apertura del presidente Obama, ha cambiado enormemente en los últimos años, haciendo posible que los americanos y los cubano-americanos viajen y gasten su dinero en Cuba.

No hay mejor fórmula para que países que viven bajo un régimen no democrático, abracen el camino hacia la democracia, que aquél de experimentar una economía abierta y los beneficios que genera. Charters y cruceros desde EUA están vendiendo todo su espacio sin dificultad, sin importar el alto costo de los paquetes turísticos. En Cuba, los precios son en CUC (la moneda cubana para los turistas) cuya tasa de cambio está casi a la par con el Euro. Si llevas dólares americanos, automáticamente pierdes cerca del 15% al cambio.

Su infraestructura está rebasada

Aunque el gobierno cubano ha gastado mucho en infraestructura, los servicios de agua en muchas zonas son ineficientes, y los servicios de internet son desesperadamente ineficaces. El aeropuerto de la Habana está trabajando a su capacidad para procesar las decenas de miles de turistas que diariamente pasan por esas instalaciones. Durante 2015, Cuba recibió más de 3.5 millones de turistas, de acuerdo con la ONEI (Oficina Nacional de Estadísticas e Información), lo que representa un crecimiento del

La demanda habitacional es ahora superior a la oferta, pero se están acelerando las inversiones para nuevos hoteles de muy alto estándar. Grúas y andamios se pueden encontrar por todas partes en la Habana, como testigos de su actividad inmobiliaria.

17.4%. Con la suavización de reglas para viajar a Cuba implementada por Obama, no es desatinado esperar que el crecimiento del número de turistas sobrepase el 25%, lo que significaría que durante 2016 lleguen a Cuba más de 4.3 millones.

De acuerdo con CUBANET, la distensión de las relaciones entre Cuba y Estados Unidos ha producido un impactante aumento del 36% en la cantidad de visitas de estadounidenses a la isla, incluyendo a miles que vuelan a Cuba desde terceros países como México, para evitar las restricciones al turismo. El común denominador es que todos quieren ir a Cuba "antes que todo cambie". La gente ve con nostalgia los tiempos, antes de la revolución Cubana en 1959, cuando Cuba era el equivalente (sofisticado) a Las Vegas de hoy.

El *boom* turístico proveniente de los EUA es impactante: en 2015, Cuba recibió 161,233 turistas norteamericanos, y más de 94,000 han visitado Cuba en los cuatro primeros meses del presente año, lo que representa un incremento del 93% respecto al mismo período de 2015, según anunció el ministro de Turismo de Cuba, Manuel Marrero, durante la Feria Internacional de Turismo de La Habana. Adicionalmente, cerca de 400,000 cubano-estadounidenses viajaron a Cuba en 2015. Este gran flujo turístico ha puesto muchas presiones, haciendo evidente la endeble infraestructura hotelera de la isla.

Según avanzó el ministro Marrero, Carnival, el mayor operador de cruceros del mundo, quiere ampliar sus rutas entre Cuba y Miami para la temporada 2016-2017, y Royal Caribbean, su principal competidor, ya ha solicitado a las autoridades cubanas operar 72 escalas entre La Habana y Miami para la próxima temporada, entre diciembre de 2016 y abril de 2017. En un hecho histórico, por primera vez desde hace más de medio siglo, American Airlines voló de Miami a La Habana, en un vuelo comercial, el pasado 28 de noviembre, ofreciendo ahora vuelos regulares entre estas dos capitales.

"La demanda habitacional es ahora superior a la oferta, pero se están acelerando las inversiones para nuevos hoteles de muy alto estándar", puntualizó Manuel Marrero. En el Centro Histórico de la Habana se están reconstruyendo viejos edificios, respetando su valor histórico y exquisita arquitectura de los siglos XVII y XVIII, para convertirlos en lujosos hoteles, como es el caso de: la Manzana de Gómez, desarrollado por la cadena suiza Kempinski; el hotel Packard, de la española Iberostar, y el complejo Prado y Malecón, que operará el grupo francés Accor, quienes planean construir en la isla 22 nuevas instalaciones con 7,000 habitaciones para 2030. Adicionalmente a estos proyectos, la Secretaría

de Turismo (MINTUR) ha recibido 20 propuestas de empresas extranjeras para la creación de nuevos hoteles de 5 estrellas. Grúas y andamios se pueden encontrar por todas partes en la Habana, como testigos de su actividad inmobiliaria.

Sin embargo, los turistas norteamericanos están acostumbrados a pagar con tarjetas de crédito, tener acceso a cajeros automáticos (ATM), contar con servicio de internet confiable, y servicio de baños públicos apropiado cuando pasean por la ciudad, pero esto no está ocurriendo hoy en Cuba. Para consuelo de los mexicanos, sus tarjetas de crédito y débito generalmente funcionan en Cuba, mientras el banco emisor no tenga participación de algún banco americano.

Habana La Vieja y el Centro Histórico

El corazón de Habana está en la Habana Vieja y su Centro Histórico, que alberga un buen número de edificios notables, de restaurantes y bares famosos, incluyendo La Bodeguita del Medio, Café Taberna que por ahora es la casa del Buenavista Social Club, El Floridita y Havana Club, entre otros. La Habana Vieja baila al son de Salsa, Rumba y Chachachá. La música en Cuba, incluyendo el Jazz, es uno de sus más valiosos atractivos. La Plaza Vieja y la de San Francisco de Asis son de singular belleza, ambiente y han sido magníficamente restauradas. Para descubrir y sumergirse en el excitante espíritu Habanero, hay que caminar la Habana Vieja e interactuar con sus habitantes quienes son marcadamente amigables.

Seguridad

La Habana se lleva las palmas por la seguridad que ofrece a sus visitantes. En ningún momento se siente uno inseguro caminando o tomando un taxi, inclusive a altas horas de la noche. Es sorprendente ver que todos los automovilistas respetan las señales y límites de velocidad. Las multas se aplican, son muy fuertes y con un sistema de puntos que de acumularse, les retiran la licencia.

El mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario en Cuba, principalmente el relacionado con el sector turismo, está en pleno auge. El sector turismo, bajo el rubro de campos de golf, es una de los principales destinos de inversión extranjera; misma que se regula bajo las modalidades: 1) empresa mixta; 2) contratos de asociación económica internacional; y 3) empresas de capital totalmente extranjero.

Miramar Playa

Miramar me recuerda Las Lomas en la Ciudad de México, pero con playas y un mar caribeño de increíbles tonos azules. Es el centro financiero y en donde se localizan casi todas las embajadas, amén de varios hoteles 5 estrellas.

Aquí se encuentra el **Miramar Trade Center** que es el único edificio de uso mixto (oficinas y retail) de la Habana. El complejo de este centro de negocios cuenta con 6 edificios, ofreciendo 55,530 m^2 (597,720 SF) de área rentable y alojando 150 compañías. El ambicioso plan maestro, cuando esté completo, quedará integrado por 18 edificios que comprenderán más de 205,000 m^2 de área rentable. El espacio existente está al 100% de ocupación y su renta promedio está en un rango de 36 a 40 USD por m^2 mensual, con una tendencia a incrementar. Los contratos son basados en dólares.

El desarrollo del Miramar Trade Center se le debe a la empresa mixta cubana Inmobiliaria Monte Barreto S.A., en la que un 51% es participada por la sociedad cubana Inmobiliaria CIMEX, y un 49% por CEIBA Property Corp. Ltd., uno de los inversionistas extranjeros más importantes en Cuba en el sector inmobiliario-turístico -el cual

también participa en las empresas mixtas cubanas propietarias de los hoteles Meliá Habana, Meliá Las Américas, un lujoso hotel de playa de 5 estrellas situado junto a la famosa casa Dupont y el campo de Golf Varadero, el Hotel Meliá Varadero, el Sol Palmeras, también ubicados en Varadero, y el Hotel Trinidad, actualmente en desarrollo cerca de la ciudad de Trinidad, un sitio de patrimonio mundial de la UNESCO.

El mercado de casas en renta, por día o a largo plazo, se cotiza basado en el número de recámaras y no se maneja el área rentable. El nivel de su precio queda determinado por el número de recámaras, sus amenidades y ubicación.

Casas particulares de lujo, en la zona de Miramar -municipio de Playa, con excelente ubicación- se rentan para el turismo a razón de 35 a 50 CUC (equivalente aproximadamente a 35 a 50 Euros, o 40 a 57.00 dólares) por habitación, por día; o magníficos apartamentos en Miramar o Vedado, por 30 a 35 CUC por habitación, por día. En el bello edificio del Havana Palace, departamentos de 2 recámaras y 2 baños rentan a 140 CUC diarios (70 CUC/Habitación al día). Los hoteles de 5 estrellas en la Habana, con vista al mar, están en un rango de 380 a 480 dólares por noche, y en Varadero de 300 a 480 la noche.

Casas de renta a largo plazo, en la zona de Miramar, con 4 recámaras y 2 baños, se rentan a 1,500 CUC mensuales. En la zona de Vedado, adyacente a Miramar, casas de 2 recámaras y 2 baños con vista al mar, se rentan en aproximadamente 1,800 CUC mensuales.

Casas de lujo en venta en esta zona, se venden a: 155,000 Euros (674.00/m^2) por una residencia de 4 habitaciones y 3 baños; o 750,000 Euros (938.00/m^2) por una casa amueblada de 4 recámaras y 4 baños con 800 m^2 de construcción, o una mansión de 9 dormitorios y 5 baños, con 540 m^2, por 600,000 Euros, equivalentes a 1,111.00/m^2.

Apartamentos en Playa Miramar de 100 m^2 con 3 habitaciones y 3 baños se venden a 250,000 Euros (equivalentes a 2,500.00/m^2).

EL BOLETIN, el MLS de la Habana

Los cubanos son muy ingeniosos y recurren a muchos medios para vender o rentar sus casas o departamentos de modesto valor. Varios de esos medios son bastante heterodoxos. Existen varios sitios en internet en donde se promueven y realizan rentas o ventas inmobiliarias, pero el cubano que desea vender o rentar su propiedad de la manera más directa y económica, suele poner un anuncio en el BOLETIN de clasificados publicado por el Gestor de Vivienda Habana Yunior, quien todos los sábados en la mañana está presente en el *Paseo del Prado*, junto con un numeroso grupo de personas promoviendo la venta y renta de bienes raíces, y tomando nuevos listados para su BOLETIN. Muchos de los presentes son anuncios humanos de lo que pretenden vender o rentar, quienes pasean en el basto camellón del Prado con anuncios colgados en su persona. Yunior es sin duda, "el Rey del Prado", sirviendo a los Habaneros en la compra-venta y renta de casas y apartamentos.

¿Cuba seguirá progresando a ritmo acelerado sin Fidel Castro?

A pesar de las barreras y desafíos del bloqueo económico y comercial impuesto por Estados Unidos, que Cuba ha tenido que enfrentar durante más de medio siglo, el mercado inmobiliario en Cuba parece moverse al rápido ritmo de una buena Salsa, de las que Cuba nos obsequia fácilmente. El último año se distinguió por ser uno en el que Cuba experimentó un progreso económico relevante, disfrutando de las nuevas reglas para viajar desde los Estados Unidos.

Al estar escribiendo este artículo, recibí la noticia de que el Comandante Fidel Castro ha fallecido. ¿Cuál va a ser el futuro de Cuba sin Fidel y con el presidente electo Trump tomando el mandato de los EUA el próximo enero? Si vamos a creer en las declaraciones de campaña de Donald Trump en las que aseguró que "revertiría el acuerdo al que llegó el Presidente Obama para reabrir las relaciones diplomáticas y volver a establecer un comercio con Cuba", a menos que el régimen cubano cumpla con sus exigencias, entonces, las expectativas no son buenas. Pero Trump cambia sus políticas sin mucho reparo. Ésta puede ser una muy buena prueba para ver cómo reacciona el presidente electo Trump respecto a su entendimiento de Latinoamérica y su eficacia como líder del país más poderoso del mundo. En poco tiempo tendremos las respuestas.

© Oscar J. Franck Terrazas, diciembre 2, 2016.
Contact: ofranck@irvaluation.com
www.irvaluation.com