

# Wall Street inquieta por crisis inmobiliaria: venden una torre de oficinas por un dólar

1 marzo, 2024



La irrisoria oferta de venta de una torre de oficinas en Manhattan preocupa al mercado, no solo inmobiliario sino también al de valores. Algunos ven la operación del fondo canadiense como una señal siniestra.

Desde hace tiempo los principales bancos de inversión y gestores de fondos de Wall Street vienen advirtiendo sobre la crisis del sector inmobiliario comercial, y en particular del segmento de oficinas. Incluso, días atrás, desde el influyente Goldman Sachs uno de sus expertos estimó que para ser viable la conversión de torres de oficinas en edificios multifamiliares, los precios de los edificios comerciales deberían caer un 50%.

Si bien ya hubo algunas señales se supo ahora que, según consigna la agencia Bloomberg, el principal fondo de pensiones canadiense vende una torre de oficinas en Manhattan por 1 dólar, generando pavor entre inversores. Claro que esto es un correlato del imperio de las tasas de interés más altas en 40 años y la crisis en la que está inmerso el segmento llamado de bienes raíces comerciales (Commercial Real Estate o CRE en el argot financiero).

Como bien recuerda Bloomberg, los fondos de pensiones canadienses fueron pioneros y muy activos compradores del mundo en inmuebles impulsando los precios internacionales. Pero ahora parece haberse dado vuelta la taba y por eso, la agencia da cuenta que el más grande de ellos está tomando medidas para limitar su exposición al tipo de propiedad comercial más asediado: los edificios de oficinas.

Se trata del Canada Pension Plan (CCP Investment) que gestiona activos por unos u\$s600.000 millones, digamos algo parecido al PBI de Argentina. Según la agencia, la Junta de Inversiones del Plan de Pensiones de Canadá cerró tres acuerdos a precios reducidos, vendiendo sus participaciones en un par de torres de Vancouver, un parque empresarial en el sur de California y un proyecto de reurbanización en Manhattan, con la venta de la participación de Nueva York por el sorprendente precio de sólo 1 dólar.

### **Preocupa caída del mercado inmobiliario de oficinas en Manhattan**

Precisamente fue la operación del proyecto de remodelación de la torre de oficinas de Manhattan la que conmocionó a la industria generando preocupación de que estos acuerdos puedan servir de ejemplo para otros grandes inversores que también buscan una salida a la crisis, lo que provocará un desplome generalizado en el mercado inmobiliario de Manhattan, que hasta ahora venía surfeando la ola. No extraña entonces que las proyecciones de Goldman anticipen que las tasas de desocupación de oficinas sigan aumentando hasta bien entrada la próxima década.

Vale señalar que a fines del 2023, el CCP Investment había vendido su participación del 29% en la torre del 360 Park Avenue South de Manhattan por 1 dólar a uno de sus socios, Boston Properties, que también aceptó asumir la parte de la deuda del proyecto que correspondía a CPPIB. Los inversores, junto con el fondo soberano de Singapur (GIC Pte.), compraron

el edificio de 20 pisos en 2021 con planes de remodelarlo para convertirlo en un espacio de trabajo moderno.

Los analistas explican que a medida que la ansiedad por los edificios de oficinas se apoderó del mundo financiero, mientras persistía tanto el trabajo remoto y los mayores costos de endeudamiento, hubo una ola de compras por las mejores propiedades no solo en Nueva York sino también en varias capitales del mundo. Pero los propios bancos han puesto en duda el recupero de los préstamos vinculados a esas compras lo que afecta el precio de las acciones bancarias y el temor a una crisis mayor. Por eso la prueba de fuego será el precio al que realmente se comercialicen los edificios de oficinas, especialmente una vez que maduren los cientos de miles de millones de préstamos que respaldan las propiedades. Y ven el caso CPPIB como una señal siniestra.

### **No es la primera liquidación del fondo canadiense**

Hay que tener en cuenta también que la liquidación de Manhattan no es la primera venta de este fondo canadiense ya que el mes pasado, CPPIB vendió su participación del 45% en Santa Mónica Business Park, que el fondo también poseía junto con Boston Properties, por u\$s38 millones. Esto implica un descuento de casi el 75% de lo que CPPIB pagó por su parte de la propiedad en 2018.

El CPPI es uno de los fondos de capital más grandes del mundo, y su cartera de bienes raíces de más de u\$s50.000 millones que se extiende desde Estocolmo hasta Bangalore incluye casi todo tipo de propiedades, desde almacenes hasta complejos de ciencias biológicas y apartamentos en bloque. Si bien está en condiciones de asumir pérdidas, el temor es que un pequeño cambio en el apetito de CPPIB por las oficinas tenga el poder de causar efectos dominó en el mercado.

Hoy en el mercado saben que la liquidación de 360 Park es impactante pero también saben que es solo la primera de

muchas. Por eso se preguntan, quién será el próximo.

Fuente: **Ámbito Financiero**