

## PERSPECTIVA INMOBILIARIA

# LA PLUSVALÍA SE MANTIENE

El valor de las propiedades inmobiliarias no cede, a pesar del entorno económico, particularmente en sectores como habitacional y comercial.

POR ARTURO VALLEJO

**L**as expectativas de crecimiento económico para México este año no son las más alentadoras. De acuerdo con los expertos consultados por el Banco de México, se ubica en un rango de 1.1% y 2.1%. A esto se suman factores como algunas políticas gubernamentales, por ejemplo en la Ciudad de México, que han provocado cierta incertidumbre entre los inversionistas. No obstante lo anterior, de acuerdo con los expertos, el negocio inmobiliario a través de los años ha mostrado ser un medio de inversión seguro. La demanda de vivienda, así como espacios de comercio y oficinas sigue siendo constante, por lo que no parece que la industria vaya a mostrar signos negativos a mediano plazo.

El país tiene indicadores estables en las principales ciudades, y en otras hay expectativas de crecimiento por lo que se considera que seguirá habiendo plusvalía. Pero ¿cuál es el mejor destino para tus inversiones? La realidad es que cada región y segmento varía de acuerdo con la dinámica del mercado. “Es importante hacer una diferenciación por sector”, opina **Jesús Orozco, director general de Tinsa**, una compañía multinacional de valuación inmobiliaria. “La respuesta sobre las zonas con mejor plusvalía no sería la misma si hablamos de residencial, de industrial o de oficinas”.

Al respecto, Claudia Velázquez, directora de Operaciones de la consultora inmobiliaria Softec, agrega que la plusvalía depende de situaciones coyunturales, sobre todo en las propiedades que tienen que ver con actividades económicas, como las comerciales y las industriales, porque están vinculadas a la salud económica de cada plaza. “Especialmente para segmentos altos, la plusvalía no necesariamente se da de manera sostenida, sino que depende de eventos y detonantes que generan la demanda de estos espacios y a la situación económica de cada sector”.

## NO ES TAN FÁCIL DE MEDIR

A pesar de que la noción de plusvalía -la diferencia entre el precio al que se compra un bien y el precio al que se vende- es aparentemente intuitiva, podría ser más difícil de determinar de lo que parece.

Aunque la plusvalía del país se encuentra estable en casi todas las ciudades, hay excepciones en las que se espera crecimiento.

## 2.1%

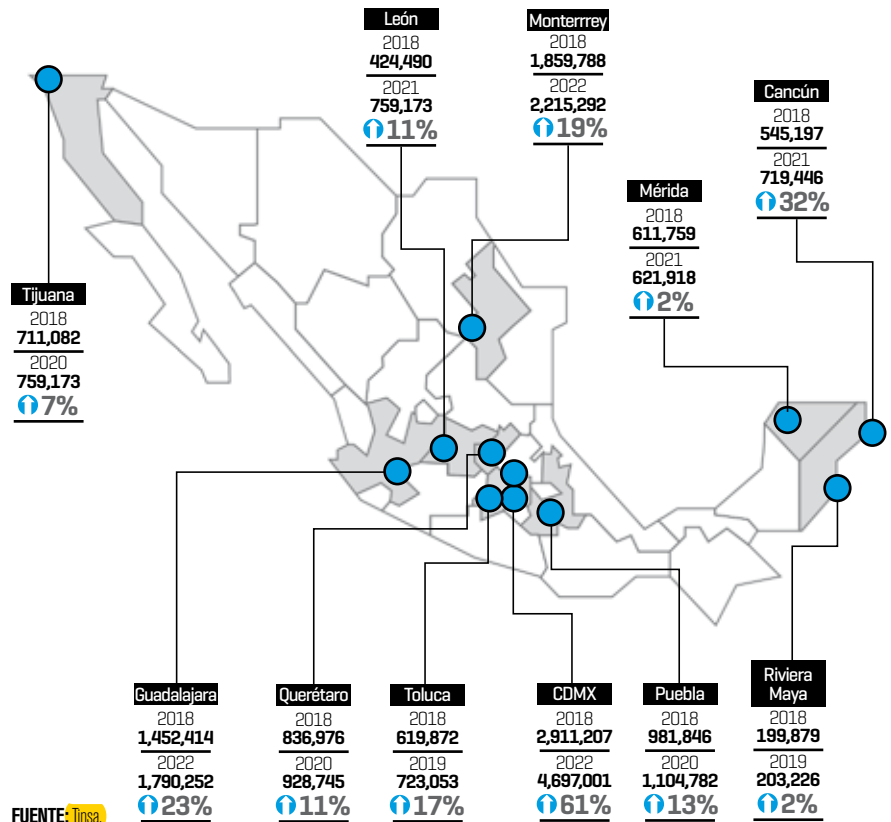
ES EL CRECIMIENTO MÁXIMO DE LA ECONOMÍA, QUE ESPERAN LOS ESPECIALISTAS CONSULTADOS POR BANXICO.





## REGIONALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES EN MÉXICO

■ El país tiene actualmente cinco polos de desarrollo inmobiliario: Occidente, Centro, Sur, Monterrey y la zona Norte. Sin embargo, cada ciudad tiene sus propias características de acuerdo con sus actividades económicas y población, aunque en todos los casos las ciudades requieren de vivienda, comercio, oficinas, industria, escuelas, espacios de cultura y esparcimiento. (Metros cuadrados)



“Se complica medir los precios, porque no hay observaciones directas de sus cambios, ya que son espacios que se suelen ocupar por mucho tiempo”, explica la directora de operaciones de Softec. Lo que se estila, tanto en los sectores industriales, comerciales y de oficinas son contratos de mínimo cinco a diez años, lo que vuelve todavía más compleja la medición de los valores de las propiedades.

La información de diferentes consultoras y brókers, que toman como referencia el precio promedio por ciudad, presenta un escenario dispar para cada sector y ciudad. A nivel nacional, el crecimiento en plusvalía puede ser tan alto como 39.5% en los últimos cuatro años para vivienda, o tan bajo como 1.6% para industrial, de acuerdo con las estimaciones de Softec, por ejemplo.

El consenso es que las tres ‘joyas de la corona’ siguen siendo la Ciudad de México, Monterrey y

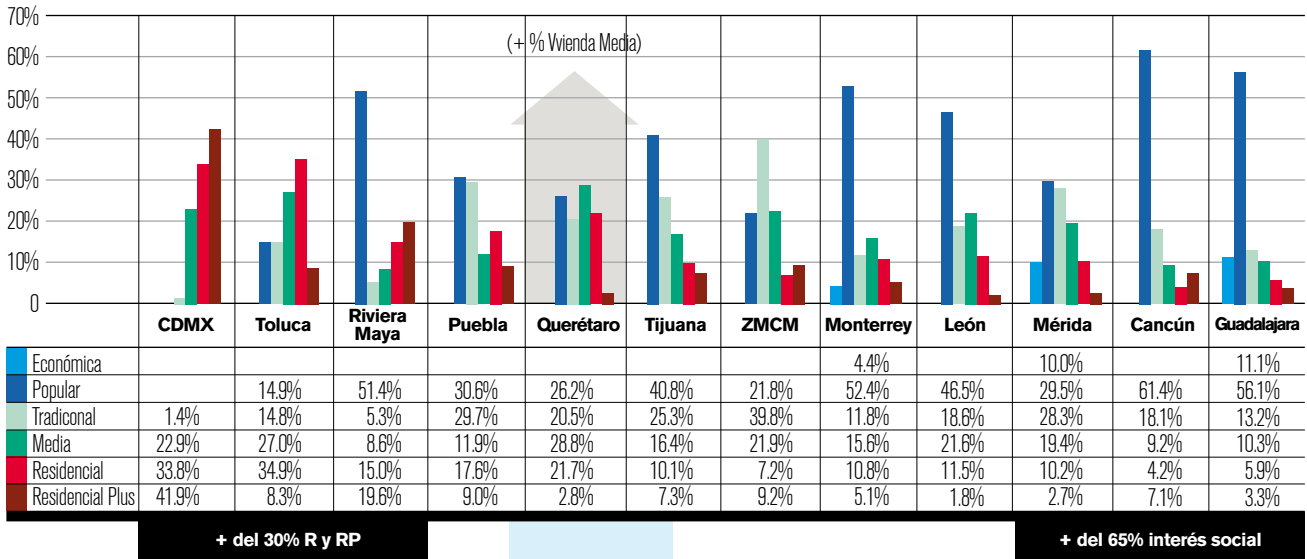
### 61%

ES EL CRECIMIENTO QUE SE ESTIMA EN LA CDMX, EN M2 DE VIVIENDA, PARA EL AÑO 2022.

FOTO: RUBÉN DARIÓ 225, ABILIA

## PROPORCIÓN DE VENTAS RESIDENCIALES POR SEGMENTO Y CIUDAD

Este es el panorama en cuanto a ventas residenciales en algunas de las principales ciudades del país.



FUENTE: Insa

Guadalajara, aunque otras locaciones, no necesariamente tan populares, se están posicionando como buenas opciones. A continuación te mostramos el desempeño de cada ciudad. Todo de acuerdo a datos de las principales compañías, expertas en cada segmento inmobiliario.

El uso comercial, por ejemplo, está viviendo uno de sus mayores crecimientos a nivel nacional. En general, este tipo de proyectos son detonadores en las zonas donde se desarrollan, y en algunos casos, son generadores de demanda para otros usos, como el residencial.

### HABITACIONAL, APUESTA SEGURA

En términos de variación real, la mayor plusvalía para este sector está en las ciudades de Puebla, Guadalajara, Querétaro, Monterrey y Cancún, principalmente. Sin embargo, informa Velázquez, para el segmento alto, de más de 4,000,000 de pesos, los crecimientos son sobre todo en Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey.

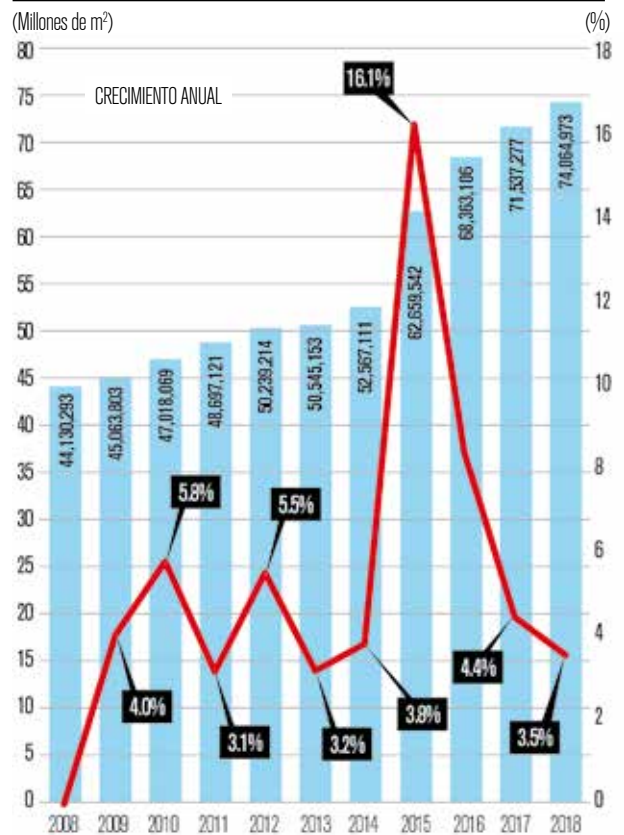
“En la parte residencial, sin duda la Ciudad de México siempre ha sido la estrella, siempre hemos tenido muy buenas plusvalías en la ciudad”, agrega Orozco, “pero en los últimos cinco años el precio promedio se ha disparado a 5,500,000 de pesos”.

En el resto del país, la demanda para renta no ha cambiado. La plusvalía promedio en Guadalajara y Monterrey ha tenido una variación de casi el 17% del valor unitario. Otras ciudades que no están en el foco en términos económicos, pero que son interesantes son Puebla y Toluca, que han aumentado 14% y 12% respectivamente.

Por su parte, Querétaro y Mérida, que hasta hace poco estaban en el foco de atención de los

Las propiedades industriales mantienen sus precios y una ocupación estable.

## PROPIEDADES INDUSTRIALES GRÁFICO 1



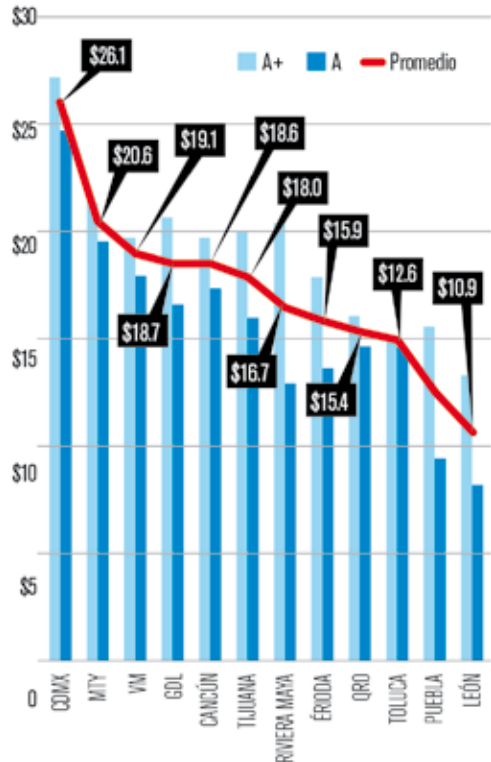
FUENTE: Mexico Industrial Report, 2018, JLL.





## RENTA DE OFICINAS

Valores de renta promedio (USD / m<sup>2</sup>), en las principales zonas metropolitanas del país



FUENTE: Boletín CDI marzo 2019, Softec.

inversionistas, han moderado mucho su crecimiento, de acuerdo con las consultoras, estos se debe a la saturación. En cambio, Tijuana ha tenido un incremento alto, impulsado por su comercio e industria, que han sostenido a la plusvalía.

### PROPIEDADES INDUSTRIALES

A pesar del aumento en la oferta de venta de propiedades industriales, la ocupación se mantiene estable y los espacios siguen rentados.

Para Claudia Velázquez, los mercados donde es más probable que los precios de las propiedades se incrementan, por mayor demanda, son las zonas metropolitanas de Monterrey, Guadalajara, Tijuana, Querétaro, Puebla, León, Toluca, Aguascalientes y Ciudad Juárez. La información de Softec indica que los precios promedio de renta para espacios industriales ha descendido en la zona del Bajío (que incluye Querétaro, Guanajuato, Guadalajara, San Luis Potosí y Aguascalientes), de 4.28 pesos en 2015 a 4.16 pesos en 2018 por metro cuadrado. Para la zona centro, Ciudad de México y Toluca, el precio se ha mantenido alrededor de los 4.93 por m<sup>2</sup> en el mismo periodo; mientras que para la zona Norte (Monterrey, Ciudad Juárez, Reynosa, Saltillo y Tijuana), la renta ha aumentado ligeramente de 4.07 a 4.24 pesos.

El mayor crecimiento de este sector se dio en 2016, a nivel nacional, pero desde entonces, se ha contraído, de acuerdo con datos de JLL. (Gráfico 1)

### COMERCIAL, ROMPIENDO PARADIGMAS

Uno de los sectores que mejor desempeño ha tenido en el país es el de los locales comerciales. “Había

TIJUANA HA TENIDO UN IMPORTANTE INCREMENTO DE PLUSVALÍA, IMPULSADO POR SU COMERCIO E INDUSTRIA, QUE HAN SOSTENIDO LOS PRECIOS DEL SEGMENTO RESIDENCIAL.

una carencia de centros comerciales en el interior del país. Incluso en otras zonas de la propia Ciudad de México”, explica Orozco, “A diferencia de lo que está pasando en otros países con el e-commerce, aquí parece que no nos hemos enterado, porque cada vez hay más (tiendas) y tienen mucha gente”.

Por su parte, Velázquez explica que para este sector es complicado medir los precios, porque no hay observaciones de sus cambios, ya que son espacios que se suelen ocupar por mucho tiempo. “Pero desde el punto de la demanda, están las zonas metropolitanas de la Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Tijuana, Querétaro, Cancún, Puebla y tal vez Mexicali, que son en las que hay más demanda de espacios comerciales”.

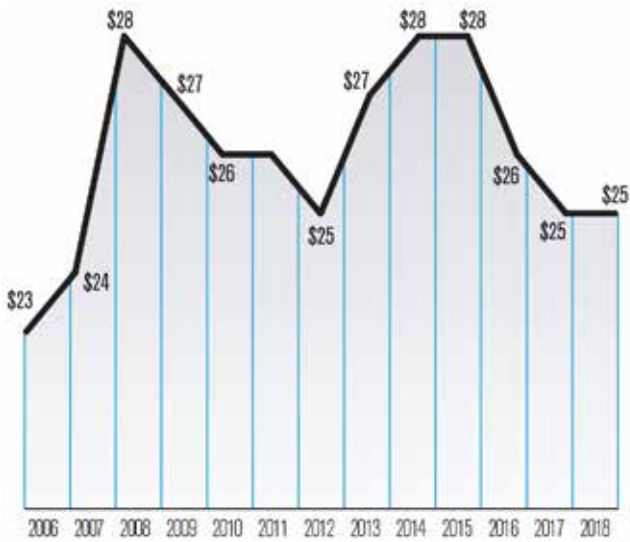
El crecimiento de espacios comerciales ha sido especialmente pronunciado para ciudades como Querétaro y Cancún, que han tenido aumentos hasta de 7.1% y 7.9%, respectivamente.

### OFICINAS, ALTIBAJOS

Finalmente, para Orozco, la información del sector de oficinas ha sido contradictoria. “Para el caso de

## CORPORATIVOS EN CDMX

Variación del precio de renta para espacios de oficina (Dólares / m<sup>2</sup>)



FUENTE: Panorama del mercado de oficinas CDMX, JLL 2018.

CDMX, Guadalajara y Monterrey son las tres ciudades con mejor perspectiva de plusvalía en espacios corporativos.

la Ciudad de México ya algunas zonas ya están cerca de estar saturadas, por ejemplo Reforma”.

Por su parte, en Monterrey también hay una sobreoferta, pues se han desarrollado una gran cantidad de proyectos de torres de oficinas en los últimos cuatro años. La mayoría, de inversiones provenientes de familias que destinan su capital a inmuebles, en este caso a oficinas de usos mixtos. Guadalajara, en cambio, está avanzando de manera regular.

Las rentas promedio más alta se encuentran en la Ciudad de México, con 26.1 pesos por metro cuadrado. Mientras que el precio más bajo se encuentra en León, dentro de las principales ciudades del país, con 10.8 pesos por metro cuadrado.

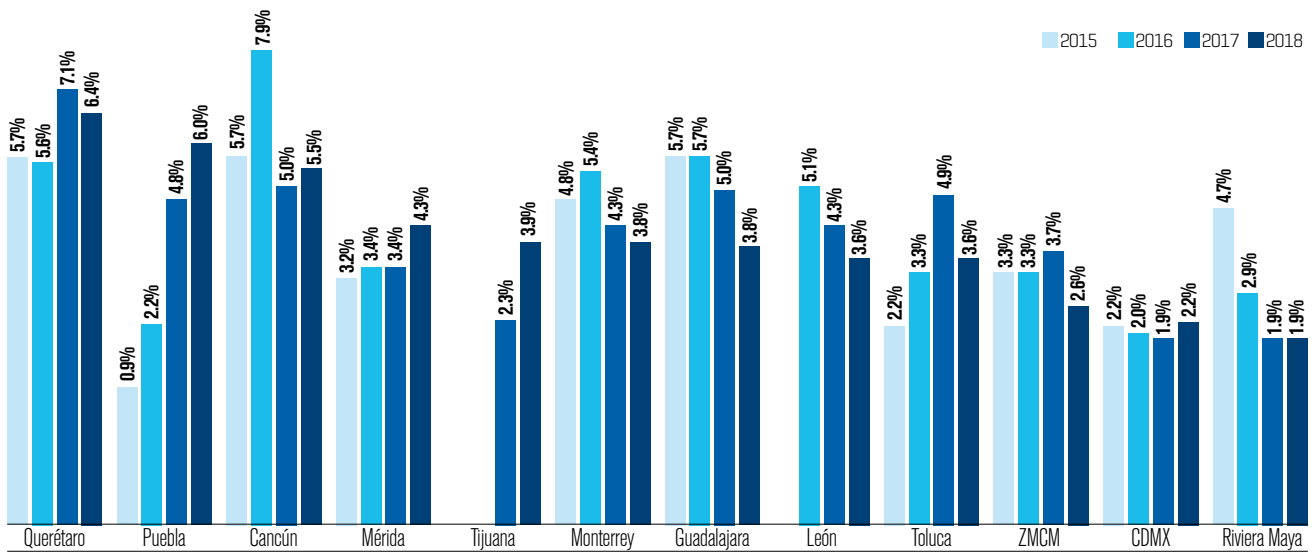
“Para oficinas, tenemos identificados tres corredores, que están asociados a una lógica de oferta y demanda más consolidada y en los cuales hay más probabilidad de plusvalía, y son la CDMX, Monterrey y Guadalajara”, explica Velázquez, “Por demanda o por crecimiento podría haber potencial también en Toluca, Querétaro, Puebla, Cancún, Tijuana y Aguascalientes. Pero fuera de las tres principales ciudades, el resto es impredecible”.

### CDMX, UN CASO APARTE

La sobreoferta de espacios de oficinas en la Ciudad de México parece haber empujado las rentas hacia abajo, explica Héctor Klerian, director general



## METROS CUADRADOS DISPONIBLES EN CENTROS COMERCIALES



FUENTE: Tinsa.

53,550m <sup>2</sup>	58,582m <sup>2</sup>	29,809m <sup>2</sup>	26,008m <sup>2</sup>	27,748m <sup>2</sup>	72,307m <sup>2</sup>	55,494m <sup>2</sup>	15,190m <sup>2</sup>	22,156m <sup>2</sup>	84,014m <sup>2</sup>	64,834m <sup>2</sup>	3,830m <sup>2</sup>
Var. -10%	Var. 24%	Var. 8%	Var. 25%	Var. 70%	Var. -10%	Var. -24%	Var. -17%	Var. -27%	Var. -30%	Var. 17%	Var. 1%
Part. 10%	Part. 11%	Part. 6%	Part. 5%	Part. 5%	Part. 14%	Part. 11%	Part. 3%	Part. 4%	Part. 16%	Part. 13%	Part. 1%

M2 Disponibles 2017-2018 vs Total

adjunto de JLL México. “Eso implica que los edificios valen menos, no para siempre, pero por el momento sí”.

El consultor aclara que los edificios de oficinas se mueven en ciclos y aumentan en plusvalía conforme las rentas van subiendo, cosa que no se observa hoy. Las razones podrían estar también en la incertidumbre económica, que ha provocado que algunas empresas e inversionistas detengan sus inversiones.

Sin embargo, esta falta de inversión también podría provocar que las rentas comiencen a subir de nuevo, pues al no haber proyectos nuevos se seguirán ocupando los espacios que ya existen. “Muchos ven en esto un crecimiento de rentas en el mediano plazo y entonces la plusvalía se incrementará” agrega Klerian.

El experto aclara que en la Ciudad de México los bienes raíces siempre han tenido una tendencia positiva de plusvalía. “Eso es una regla, desde nuestros padres, siempre hemos escuchado que invertir en inmuebles es buen negocio. Hoy, estamos en un punto en el que no necesariamente es cierto, pero el ciclo se va a revertir, solo hay que ver cuánto nos tardaremos para que eso suceda”, explica el especialista de JLL.

### FACTOR GOBIERNO

Finalmente, un tema que ha afectado la plusvalía del país son las políticas públicas. Dos ejemplos claros están en la suspensión de obras que se ha efectuado en la Ciudad de México y en el anuncio

de que el tren urbano del Estado de México no se concluirá en los plazos establecidos.

Sobre el primer tema, Claudia Velázquez explica que por falta de espacio en la Ciudad de México el crecimiento se está dando en desarrollos verticales. La demanda suele superar a la oferta, lo que ha elevado los precios. “La demanda es de 50,000 viviendas nuevas al año, pero no hay tantos desarrollos. En cambio, los espacios comerciales en la Ciudad de México siempre están llenos y la vocación terciaria también ha creado corredores de oficinas bastante amplios”, dice Velázquez.

Por su parte, sobre el segundo tema, Orozco agrega que “a Toluca habría que tratarla con cuidado, porque generó muchas expectativas, pero con el aviso de postergar la terminación del tren urbano es posible que se posterguen también los nuevos desarrollos inmobiliarios”.

De acuerdo con los especialistas, habrá que observar qué pasa en los próximos seis meses. Coinciden en que todavía no sabemos si el gobierno local va a reaccionar rápido o va a continuar con estas medidas, y explican que de ser así, la escasez de inmuebles provocaría un alza en los precios.

Esto abriría la puerta para inversionistas que le apuestan a los proyectos en renta. En este sentido, ya vemos a desarrolladores que se están enfocando a construir proyectos explícitamente para renta. Al respecto, Orozco comenta que “el rendimiento de una renta en una buena zona de la Ciudad de México, por ejemplo, podría ser incluso mejor que la tasa de interés de un banco”, concluye.

SI LA INCERTIDUMBRE ACERCA DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS SE PROLONGA, PODRÍA SER UN FACTOR QUE IMPACTE DE MANERA GENERALIZADA LA PLUSVALÍA DEL PAÍS.