

Los efectos del superdólar en el sector inmobiliario

Más que riesgos, la apreciación de la divisa estadounidense podría representar oportunidades.



Georgina Baltazar

Marzo 30, 2020

El dólar sigue la tendencia de apreciación de forma generalizada frente a grandes divisas. El peso mexicano profundizó su caída a más del 5.2% y ya se ubica en 24.53 unidades por dólar, debido al impacto en los mercados de la baja de nota crediticia de Standard & Poor's (S&P) a México, Pemex y CFE, además de la pandemia de Covid-19 en el mundo.

El jueves pasado S&P rebajó el jueves pasado la calificación crediticia de México en moneda extranjera a largo plazo a BBB desde BBB+, y mantuvo su perspectiva negativa. La agencia también rebajó la nota crediticia de la petrolera estatal Pemex a BBB con perspectiva negativa.

Durante las últimas dos semanas el dólar registró su mayor alza semanal desde la crisis financiera de 2008.

En esta semana, todo parece indicar que tendremos otra vez fuertes episodios de volatilidad en los mercados financieros globales, anticipa el reporte diario de CI Banco.

Las principales bolsas inician sin tendencia clara, pendientes de las consecuencias económicas de las medidas restrictivas de cuarentena alrededor del mundo para reducir la propagación del coronavirus.

Evolución de monedas vs. dólar estadounidense		
	Var % diaria	Var % en el año
Nuevo dólar taiwanés	-0.20	0.77
Yen japonés	-1.47	0.89
Euro	-1.38	1.61
Yuan chino	0.33	1.91
Won coreano	-1.81	4.77
Rupia hindú	-0.40	4.87
Peso argentino	0.28	7.58
Libra esterlina	-2.74	7.95
Zloty polaco	-2.28	8.17
Peso chileno	0.88	10.89
Dólar australiano	-1.75	13.64
Rupia indonesia	-0.83	16.62
Peso colombiano	-0.30	20.87
Peso mexicano	-4.10	21.23
Rand sudafricano	-0.04	23.76
Rublo ruso	-1.12	24.98
Real brasileño	1.50	26.72

Monedas ordenadas por rendimiento acumulado en el año.

Bajo riesgo para el sector.

“Cuando una propiedad se vende en dólares, por lo general, no se vende al tipo de cambio de ese momento (cuando alcanza mayor apreciación), sino que se hace con respecto al promedio”, **Jesús Orozco, director general de Tinsa México.**

En cuanto a la renta de inmuebles, los contratos suelen manejar cláusulas de tope del tipo de cambio para cubrir precisamente ante cualquier efecto como el que estamos viviendo, agrega.

Evolución de monedas vs. dólar estadounidense		
	Var % diaria	Var % en el año
Nuevo dólar taiwanés	-0.20	0.77
Yen japonés	-1.47	0.89
Euro	-1.38	1.61
Yuan chino	0.33	1.91
Won coreano	-1.81	4.77
Rupia hindú	-0.40	4.87
Peso argentino	0.28	7.58
Libra esterlina	-2.74	7.95
Zloty polaco	-2.28	8.17
Peso chileno	0.88	10.89
Dólar australiano	-1.75	13.64
Rupia indonesia	-0.83	16.62
Peso colombiano	-0.30	20.87
Peso mexicano	-4.10	21.23
Rand sudafricano	-0.04	23.76
Rublo ruso	-1.12	24.98
Real brasileño	1.50	26.72

Monedas ordenadas por rendimiento acumulado en el año.

Ante el Conavid-19, **considera Orozco,** sería oportuno que los propietarios de inmuebles piensen qué estrategias pueden aplicar para apoyar a sus inquilinos con respecto al pago de la renta, pues de nada sirve tener ocupado un edificio si la mitad no paga, por ejemplo.

“Así como los bancos están reaccionando para evitar que se genere una crisis hipotecaria, los arrendadores podrían manejar periodos de gracias o aplazamiento de pagos para ayudar a sus clientes”, refiere.

En el segmento residencial plus, las empresas con mayores efectos ante la fortaleza del dólar serán las que importan insumos del extranjero, sobre todo acabados o materiales como acero.

RIESGO PAÍS (medido por spread de CDS* soberano, puntos base)						
	Valor actual	Valor Previo	Minimo en 12 meses	Maximo en 12 meses	2018	
					Cierre	Prom.
Colombia	233	191	67	354	72	99
México	233	183	70	292	78	114
Brasil	269	230	326	383	99	148
Francia	39	37	14	51	18	25
Italia	157	144	96	269	122	176
España	93	85	33	168	41	51
Irlanda	41	42	18	59	23	32
Portugal	88	83	30	172	38	55

*Credit Default Sw ap de deuda soberana a 5 años. Fuente: Bloomberg

¿Dónde comprar o vender?

En opinión de Leonardo González, analista de Real Estate de Propiedades.com, lo recomendable es comprar o vender inmueble en dólares en ciudades fronterizas, destinos turísticos, zonas con clústers, metrópolis grandes y nodos emergentes con perfil residencial y residencial plus, dada su alta plusvalía, liquidez de venta, nuevos proyectos de inversión y atractivo para la población extranjera, expatriada o flotante.

De acuerdo con Propiedades.com, al cierre de octubre de 2019, el inventario total cotizado en dólares a nivel nacional —tanto para casas y departamentos— fue de 4,305 unidades. Mientras que a mediados de marzo de 2020 se registraron 2,036 unidades.