

COVID-19 desacelera los precios de la vivienda en venta y también en renta

Las transacciones hipotecarias cayeron 20.3% anual en el primer semestre. El valor promedio residencial desaceleró 3 puntos porcentuales a la mitad de este año.



En el primer semestre del año, el impacto económico de la pandemia por el coronavirus provocó un desplome de 20.3 por ciento anual en el número de transacciones hipotecarias, a pesar de la desaceleración de casi 3 puntos porcentuales en el aumento del precio de la vivienda, debido a que miles de familias postergaron la decisión de compra.

Además, el 66 por ciento de las inmobiliarias estiman una baja en los precios de venta de inmuebles y el 62 por ciento consideró que el precio de las rentas también caerá, de acuerdo con una encuesta aplicada a 336 profesionales del sector elaborada por EasyBroker y Mercado Libre.

En el segundo trimestre de 2020 y en el acumulado del primer semestre de este año, el precio promedio de la vivienda nacional creció 5.8 y 6.4 por ciento anual, respectivamente. Lo anterior significa una desaceleración, si se toma en cuenta que en el segundo trimestre de 2019 y el primer semestre del año pasado, el alza fue de 9.2 y 9.1 por ciento, de acuerdo con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

“En general podemos hablar que prácticamente los precios no han sufrido variación del año pasado a este, vemos que prácticamente se ha mantenido y que el único que ha bajado es el volumen de colocación de vivienda; hay una demanda latente porque tradicionalmente manejamos déficit de vivienda”, dijo en entrevista Jorge Paredes, director general de Realty World.

En México, el precio promedio de una vivienda en el país fue de un millón 141 mil pesos.

Edgar Erives, Country Manager de Mudafy México, advirtió que han visto una excelente área de oportunidad para quien busque adquirir una propiedad en los meses que restan del presente año, ya sea para uso habitacional o arrendatario.

“Hemos detectado una baja importante tanto en las tasas de interés como en los precios de vivienda que oscilan entre el 8 por ciento y el 10 por ciento de su valor contra el primer trimestre del año”, dijo.

De acuerdo con los datos de la SHF, Guadalajara, Tijuana y Monterrey fueron las entidades que registraron el mayor crecimiento en demanda de vivienda con alzas de 8.7, 7.5 y 7.2 por ciento, respectivamente.

En tanto, del lado contrario la zona del Valle de México fue la que menor crecimiento tuvo durante el confinamiento con un 4.3 por ciento, seguido de la zona metropolitana de Toluca con un 6.3 por ciento y Querétaro, 6.7 por ciento.

“Los precios se han estabilizado y esto no viene sólo de la pandemia, viene desde el año pasado, pasamos por dos años donde hubo incrementos muy importantes en los valores de la vivienda, sobre todo en ciertas zonas de reconversión donde se generó plusvalía”, comentó Marisol Becerra, directora de consultoría de Tinsa México.

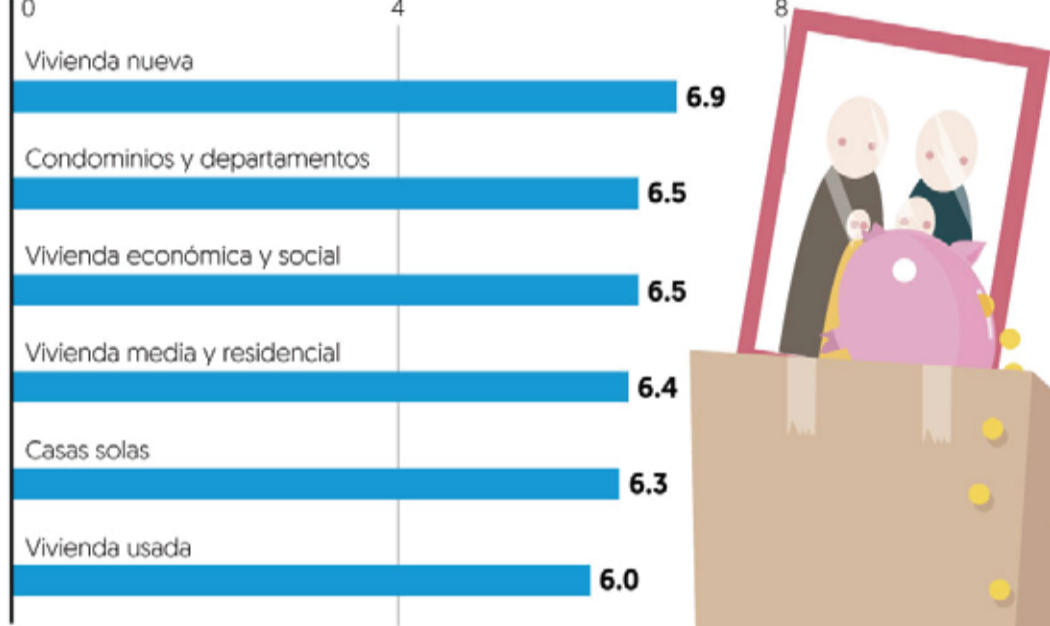
Agregó que a raíz de la pandemia los desarrolladores de vivienda han buscado acelerar sus ventas a través de promociones temporales.

“En el segundo trimestre del 2020 en la zona metropolitana de la CDMX, de los mil 700 proyectos activos, alrededor de 100 bajaron sus precios, y fueron descuentos del 5 o 10 por ciento”, comentó.

Los de mayor alza

La SHF reveló que el precio de la vivienda creció 6.4% y estos fueron los segmentos con más alzas.

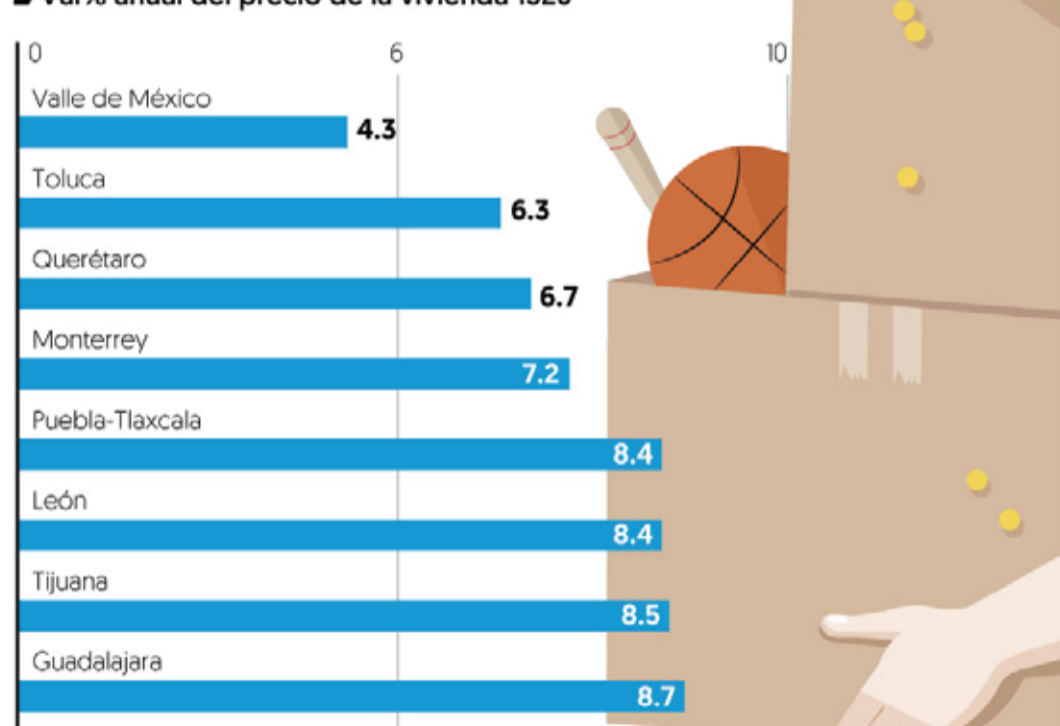
■ Var% anual del precio de vivienda al 1S20



Ciudades más caras

La ZMVM fue la que menor ALZA tuvo en el confinamiento con un 4.3%, mientras que Guadalajara subió 8.7%.

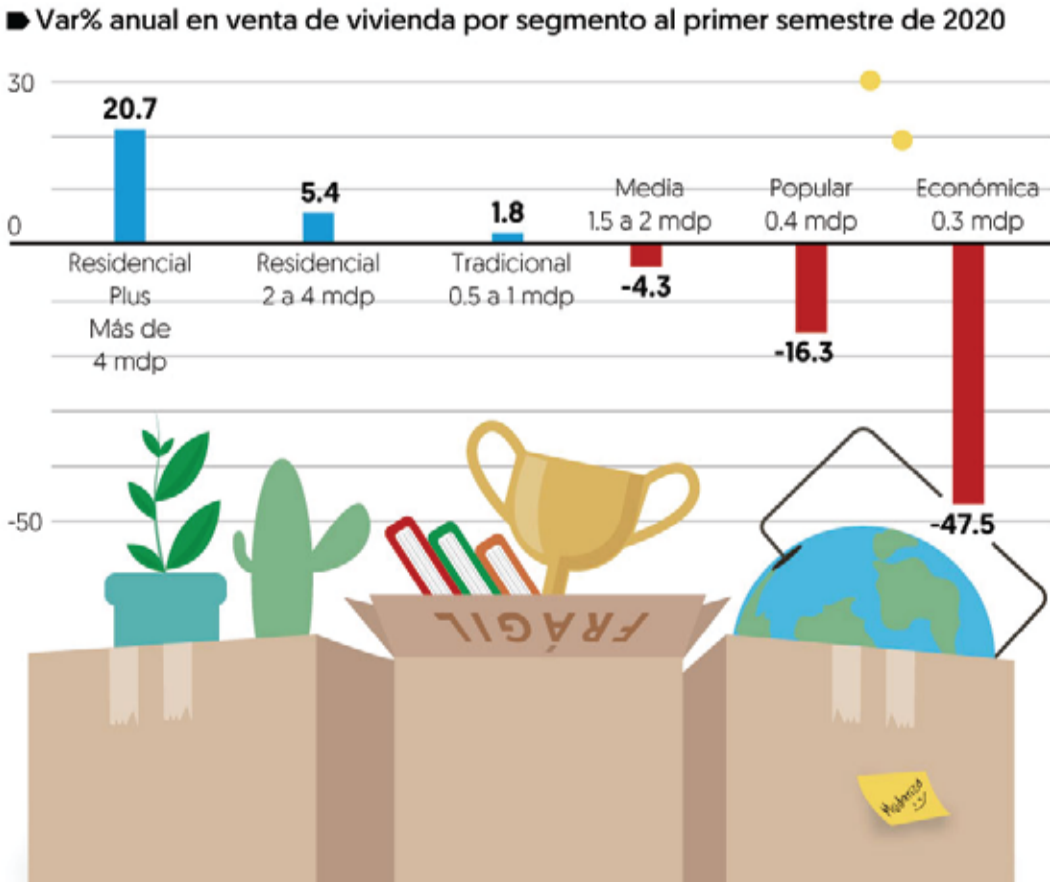
■ Var% anual del precio de la vivienda 1S20



Los contrastes

Las casas residenciales plus son las que tuvieron la mayor alza en ventas durante el 1S20, mientras que el segmento económico cayó 47.5%.

■ Var% anual en venta de vivienda por segmento al primer semestre de 2020



Fuente: SHF y Realty World

Rentan, en vez de comprar.

Por otro lado, a raíz de la pandemia que ocasionó la pérdida de más de un millón de empleos formales en el país, miles de personas han postergado la compra de casas, lo que ha favorecido a nivel nacional el interés por la demanda en el mercado inmobiliario de rentas.

“Hemos visto que ha aumentado hasta un 35 por ciento el interés de los mexicanos por rentar propiedades, versus tan solo un 7 por ciento que ha crecido por comprar, no sólo en ciudades como México, Guadalajara y Monterrey, sino otras con vocación turística como Guerrero y Mérida”, dijo Narváez.

A nivel nacional el precio de las rentas también ha caído en promedio 12 por ciento a nivel nacional, luego de que muchos mexicanos vieran reducidos sus ingresos hasta un 40 por ciento por la crisis, lo que llevó a los propietarios a reducir hasta en un 50 por ciento el valor de la renta mensual en los contratos.

“Los propietarios prefieren reducir el ingreso, pero no perder el mismo porque saben que volver a encontrar un inquilino que vuelva a pasar todos los filtros para el proceso de arrendamiento es complicado”, concluyó