

VIVIENDA

## Digitalizarse, necesidad para el sector vivienda en la “nueva normalidad”

Al iniciar 2020, las ciudades más importantes del país (CDMX / Zona Metropolitana, Monterrey, Guadalajara, Querétaro, Puebla, y Riviera Maya-Cancún) contabilizaban más de 3.54 mil proyectos de vivienda nueva, con un stock disponible superior a 168 mil unidades. Así como una alza anual en los precios de venta del 17.8% y 1.1% de aumento del inventario, señaló **Justino Moreno, Chief Data Officer- CDO en Tinsa México**, durante su participación en los foros virtuales organizados por Vivanuncios. Aunado a esto, el sector pronosticaba un incremento del 4% para este mismo año. Sin embargo, una vez que fue declarada la pandemia y los países tuvieron que adoptar medidas drásticas para mitigar el riesgo, los efectos negativos de dicho fenómeno comenzaron a hacerse visibles en la economía y la industria inmobiliaria.

### Lo que pudo observarse en los primeros meses del año.

Durante el segundo trimestre del año, temporada en la que el impacto de la pandemia tuvo más fuerza, **Tinsa México** detectó una disminución en promedio del 42% en las ventas, cifra que corresponde a los resultados que arrojó una encuesta elaborada por la misma firma, dirigida a actores inmobiliarios, quienes esperaban una baja de entre 30 y 70 por ciento.

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), estimaba que para 2020 se demandarían alrededor de 851 mil financiamientos para soluciones de vivienda, no obstante, después de los resultados del primer trimestre, la demanda total presentó una variación del -9%, en comparación con el 1T2019. Esto se explica en primer lugar, por la desaceleración económica ya esperada, un crecimiento anual del PIB nacional de máximo 2%, pronóstico que se redujo aún más con la aparición del Covid-19; y en segundo lugar, por la incertidumbre laboral y la reducción de ingresos derivadas del paro de labores.

Lo anterior dio a paso a una tendencia dentro del sector, pues aunque en el primer bimestre del año, la venta de casas nuevas y usadas había alcanzado su máximo en seis años, según el Monitor Inmobiliario de Realty World México; al cierre de marzo, el esquema que mostró un alza considerable fue el arrendamiento, registrando su mayor incremento desde 2009. De acuerdo con datos del INEGI, la renta de vivienda a nivel nacional subió 0.85% de enero a marzo de 2020.

Jorge Paredes, Director de la empresa inmobiliaria, detalló en uno de sus reportes mensuales, que se calculan entre 3 y 6 millones de desempleados en el país, lo que derivará en una reducción del poder adquisitivo, “así es que seguramente veremos un mayor dinamismo en la renta, pues resuelve las necesidades de vivienda, pero atendiendo también un requisito clave ante lo que viene: la flexibilidad”, apuntó.

Por otra parte, subrayó que aunque la renta sea una opción viable para las familias, aquellas que aún conservan su empleo y salario, podrán aprovechar las tasas bajas de interés en los créditos hipotecarios, y los que ya cuenten con uno, buscarán reestructurarlo.

“Después de la pandemia, los mexicanos seguirán necesitando un hogar para vivir. Y este techo puede ser propio, rentado o más chico, el secreto es entender estos cambios y anticiparnos a ellos. Por lo tanto, debo decir que este sector no se contraerá, sino que se transformará”, declaró Javier Tapia, Director Ejecutivo de Previsión Legal, en su informe inmobiliario de mayo.



En este sentido, cabe destacar que aunque la demanda de vivienda y las operaciones concretadas disminuyeron, la intención de compra no desapareció. De acuerdo con el reporte de Lamudi, mientras que en el mundo, la búsqueda de propiedades online disminuyó en un 40%, en México, la caída sólo fue del 22% de enero a marzo de 2020, comportamiento que comenzó a estabilizarse a partir de abril. Además, el total de personas que buscaban un inmueble y que dieron seguimiento al proceso de adquisición, incrementó 19.2% en enero, 18.2% en febrero, 16% en marzo, y 17% en las dos primeras semanas de abril.

Por ello, se pudieron observar datos como los presentados por la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), en los que se destaca que la comercialización de casas-habitacionales con valor de entre 924 mil y un millón 980 pesos, tuvo un alza en los primeros tres meses del año, principalmente en CDMX, Nuevo León y Jalisco.

De la misma forma, Paredes comunicó que la venta de Vivienda Media creció 17.61%; y el segmento de Vivienda Tradicional 32.04%, durante el primer cuatrimestre en comparación con el periodo anterior. “Estos indicadores favorables nos muestran claramente que la elasticidad de la demanda es elevada en las clases medias y altas, y que al bajar las tasas de interés prefieren destinar su ahorro patrimonial en inversiones inmobiliarias”, señaló.

Aunque se estiman bajas para todos los segmentos, el menos afectado será el segmento medio, seguido por el residencial y el plus, destacó María José Fernández, Directora General de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) en el webinar “Sector inmobiliario rumbo a la Asociación de Desarrolladores por Centro Urbano. Hecho con el que coincidió el Asesor Arturo González, quien explicó durante el Workshop: “Valuación inmobiliaria antes y después del Covid-19”, organizado por Vivanuncios, que para la vivienda media se espera un declive de entre 10 y 15%, mientras que para la de lujo el porcentaje se eleva a 17 y 20%.

Pero a pesar de esto, la inversión inmobiliaria es vista como una acción de poco riesgo durante la crisis, ya que los inmuebles no pierden plusvalía. “Tuvimos la gran comprobación de la importancia de invertir en bienes raíces. Se cayó la bolsa, el peso, el petróleo; y aunque el valor de las propiedades va a bajar, no pierden plusvalía ya que el ser humano vive su vida alrededor de lo inmobiliario. Todas las actividades que realiza ocurren dentro de un inmueble, la vivienda es esencial, el trabajo se realiza en oficinas, y ahora en la misma casa; el comercio aún necesita locales, y aunque el e-commerce viene muy fuerte, también se requieren bodegas para almacenar productos, igualmente, cuando viajamos, llegamos a un hotel, una propiedad vacacional, etcétera”, expresó Sergio Felgueres, Presidente de RE/MAX México, en su intervención en el webinar “Cómo reactivar el sector inmobiliario”, de Vivanuncios.



En ese marco, la presidenta de la ADI destacó, que independientemente de las contracciones esperadas en el sector de vivienda, este ya se encuentra operando bajo la ‘nueva normalidad’ desde el 1 de junio, con la ventaja de haber sido incluido dentro de las actividades esenciales desde el campo de la construcción. Lo autorizó el 100% de las obras y las estarán trabajando, y que la ADI colabora muy de cerca con las autoridades estatales y sus secretarías para acordar la mejor manera de desempeñarse, así como para crear estrategias conjuntas que estimulen la recuperación y el desarrollo económico, e incentiven la inversión e intención de compra. Del mismo modo, indicó que además de las medidas de precaución en la obra, han modificado los horarios de entrada y salida para evitar que los trabajadores de la construcción utilicen el transporte en horas pico. Finalmente, puso de relieve que los proyectos de vivienda afiliados al organismo, son responsables de al menos 4 millones de empleos, por lo que este sector es un motor para la recuperación de los próximos meses.

Por Daniela González