



ADRIANA HERNÁNDEZ/EL UNIVERSAL

SAN MIGUEL de Allende, la "Mejor Ciudad Pequeña del Mundo" desde este mes.

MÁS ALLÁ DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Nuevos lugares para vivir

Mérida, Querétaro, Monterrey y los destinos de playa sobresalen como los lugares preferidos para habitar fuera de la metrópoli

CRISTIAN ARCINIEGA
suplementos.especiales@eluniversal.com.mx

Vivir en la Ciudad de México ofrece diversos beneficios, entre ellos una mayor oferta de oportunidades laborales, mejor infraestructura así como un amplio abanico de opciones educativas, de cultura y esparcimiento. No obstante, la principal urbe del país registra una alta concentración de habitantes, además de un mercado de viviendas con espacios reducidos y un elevado precio por metro cuadrado. Debido a estas razones, los compradores consideran cada vez más las propiedades localizadas en otras regiones del territorio nacional. "La visión para este año, en cuanto a las zonas de mayor crecimiento y desarrollo poblacional, proyectaba a la región del Bajío por su inversión en la industria, además de una expansión en Monterrey, Querétaro y Puebla", señala en entrevista Edgar Erives, country manager de la plataforma inmobiliaria Mudafy México.

A raíz de la pandemia que se vive actualmente, esta compañía de origen argentino prevé que los inmuebles fuera de las abarrotadas ciudades sean los que registren un crecimiento notable, dada la necesidad de espacios más amplios, así como de áreas abiertas tales como balcones, *roof gardens* y patios.

LOS DESTINOS MÁS DESEADOS

Esta tendencia por adquirir una propiedad fuera de la Ciudad de México no es nueva para el mercado inmobiliario. "Después del terremoto de 1985, hubo un éxodo masivo de la Ciudad hacia la periferia, a lugares como Toluca, Pachuca y Cuernavaca. De igual manera, luego del sismo de 2017, si hubo ventas de pánico de inmuebles, pero fue una situación muy contenida", nos dice Jesús Orozco de la Fuente, director general de Tinsa México, compañía de valuación y consultoría inmobiliaria.

De acuerdo con el también arquitecto, entre las ciudades preferidas para vivir fuera de la capital mexicana se encuentran, en la actualidad, Mérida, debido a su calidad de vida, sus altos índices de seguridad y su cercanía con el Caribe; así como Ensenada y San Miguel de Allende, aunque con un crecimiento menor. Querétaro también ha tenido una demanda significativa



MONTERREY es la tercera área metropolitana más poblada del país.

en los 10 años recientes por parte de habitantes que salieron de la CDMX.

"Entre los registros de búsqueda de Mudafy destacan los destinos de playa, principalmente los desarrollos nuevos. En Cancun, por ejemplo, hay oferta de vivienda vertical de hasta 20 pisos. Mientras que en otros puntos de la Riviera Maya predominan los desarrollos de, máximo, seis pisos con 12 departamentos, los cuales brindan una experiencia de vida muy cómoda", comenta Edgar Erives.

Con base en un estudio reciente, llevado a cabo por la encuestadora Consulta Mitofsky, Querétaro se ubica en el primer puesto de los cinco mejores lugares para habitar en la República, con 171 puntos de aprobación. Le siguen Guanajuato, con 131 unidades; Yucatán (90); Jalisco (76); y Durango (71).

DEL DESEO A LA REALIDAD

Cambiar de lugar de residencia no es una decisión sencilla, sobre todo porque se deben analizar diversos aspectos como la oferta laboral en el nuevo domicilio, el precio de la renta o compra de un inmueble, la variedad de servicios y opciones de entretenimiento, entre otros puntos. Si bien el deseo existe, la realidad puede obstaculizar este sueño.

"La búsqueda de vivienda fuera de las grandes ciudades responde a una necesidad de espacios más amplios y de áreas abiertas, como balcones o *roof gardens*. De igual manera, a que estas viviendas tengan un valor de metro cuadrado más razonable", apunta el country manager de Mudafy México.

En cuanto a las características que vuelven atractivos a los inmuebles fuera de la Ciudad, el director general de Tinsa México resalta: que se trate de una vivienda horizontal, en la cual puedas tener un patio o un jardín. En segundo lugar están las amenidades, ya que son muy solicitados los desarrollos habitacionales con club, alberca, gimnasio o un pequeño campo de golf, sobre todo los de tipo medio a residencial y residencial *plus*".



La vivienda vertical es la manera más eficiente de dotar de servicios e infraestructura a una mayor cantidad de gente, aunque se tiene que pagar un precio: vivir en espacios reducidos. El verdadero reto está en que los proyectos verticales tengan una mayor calidad en cuanto a las condiciones de las viviendas"

Jesús Orozco de la Fuente, director general de Tinsa México

Edgar Erives, country manager de Mudafy México.

DATOS DE MUDAFY MÉXICO REVELAN QUE:

- Actualmente, predominan las búsquedas de inmuebles horizontales sobre los verticales debido a que estos ofrecen espacios mucho más amplios.
- Dentro de la vivienda horizontal, una habitación adicional para usarse como estudio, oficina o, bien, como gimnasio particular.
- La prevalencia de búsqueda es de inmuebles nuevos sobre usados ya que los nuevos desarrollos cuentan con amenidades como albercas, gimnasios o clubes.



MUDAFY

ANTES DEL CORONAVIRUS...

- Según el reporte de Mercado Inmobiliario en la Riviera Maya, presentado por Tinsa México en septiembre de 2019:
- Se proyectaba que el estado de Quintana Roo alcanzaría 1.8 millones de habitantes.
- En 2018, se ejercieron poco más de 22 mil créditos hipotecarios en esta entidad.
- El valor promedio de un departamento en la Riviera Maya era de 37 millones de pesos por 92 m².
- Por otro lado, el valor promedio de una casa en esta zona era de 2.3 millones de pesos, en una superficie construida de 72 m².

ZONAS PREFERIDAS PARA VIVIR FUERA DE LA CDMX:

1. Monterrey
2. Querétaro
3. Puebla
4. Mérida
5. Ensenada
6. San Miguel de Allende
7. Riviera Maya

