



## ¿Quieres rentar barato? Aprovecha la desocupación inmobiliaria en CDMX

El home office y la escuela en línea destaparon demanda en zonas periféricas.

Expandir



En abril pasado, cuando comenzó la emergencia sanitaria del COVID, Alejandra y su esposo José, que perdió su empleo, acordaron con su casera pagar menos renta. Sin embargo, en enero la pareja ya no pudo con los gastos y se mudó de la alcaldía Miguel Hidalgo a la Gustavo A. Madero, con lo que ahorraron casi 60 por ciento en renta. El departamento en el que vivieron lleva meses desocupado y con ello se sumó a las decenas de letreros de 'se renta' que inundan la colonia.

La desocupación de viviendas en el país, impulsada por el desempleo, recortes salariales y cierres de negocios, se convirtió en el principal 'caldo de cultivo' para el nacimiento de plataformas tecnológicas 'proptech' dedicadas a la venta y renta de propiedades como Hausy, Mudafy, La Haus y Flat.mx que en conjunto ofertan 95 mil 300 inmuebles.

Directivos de las proptech, la mayoría de las cuales nació durante el 2020, reconocen que el confinamiento destapó nuevos mercados inmobiliarios en Estado de México, Hidalgo, y en zonas como Atizapán, Alvaro Obregón, Álamos, Santa María la Ribera y Portales, debido a la tendencia a buscar propiedades más grandes y hasta 58 por ciento más baratas en comparación con las alcaldías más populares como Benito Juárez, Miguel Hidalgo o Cuauhtémoc.

La Haus, la proptech colombiana que opera en CDMX y Guadalajara, explicó que México representa una tercera parte de sus transacciones.

"En México, reportamos un crecimiento de 10 veces (en lo que va del año) respecto al año pasado (...) mayo fue un mes récord, con más de 300 transacciones, que superan 425 millones de dólares de ventas anualizadas en México y Colombia", dijo Sergio Rojas, Country Manager de La Haus.

La firma tiene como meta alcanzar los más de mil millones de dólares en transacciones y expandir sus operaciones al menos seis ciudades más, debido al boom inmobiliario ocasionado por la pandemia en ciudades secundarias.

Hausy, la plataforma con más de 50 mil propiedades en renta y venta reportó un crecimiento de 100 por ciento en transacciones en el último año, debido al interés de muchos inquilinos de mudarse hacia las periferias donde las propiedades son más baratas.

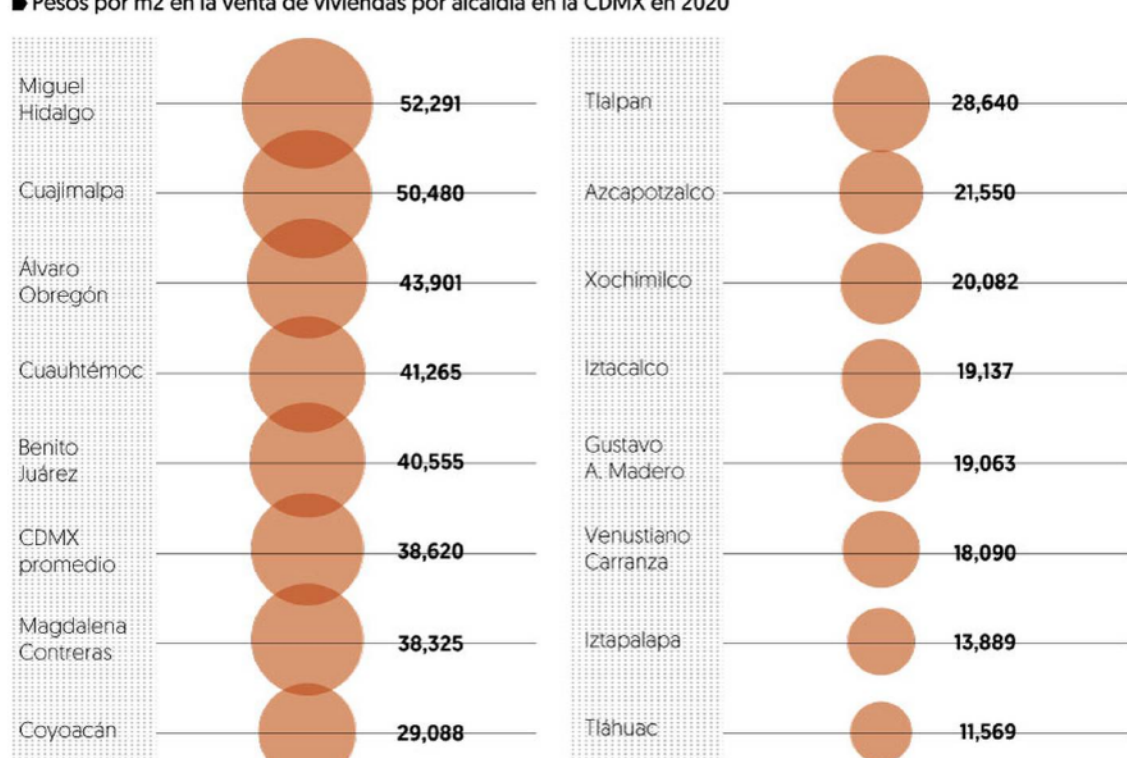
"Hemos visto dinamismo hacia los municipios más alejados donde hay más espacio, un interés por vivir más lejos de las colonias céntricas en lugares como Atizapán o ciertas partes de la Álvaro Obregón. Es mucho más complicado encontrar clientes que quieran vivir en un departamento más pequeño en la Roma aunque sea nuevo", dijo Javier Romero, CEO de Hausy.



### Las más baratas

Las alcaldías de Tláhuac, Iztapalapa y Venustiano Carranza tienen la vivienda más económica en venta.

■ Pesos por m2 en la venta de viviendas por alcaldía en la CDMX en 2020



### Las que más mueven

Tras la pandemia, La Haus, Hausy y Flat registraron un alza importante en sus transacciones.

■ Veces que crecieron las transacciones en el IS21 vs IS20



Fuente: El Financiero con datos de Hausy, La Haus, Mudafy, Flat.mx e Inmuebles24

Gráfico: Nelly Vega

En la CDMX, el valor promedio más bajo de una vivienda en venta ronda los 2.5 y 3 millones de pesos, mientras que en la zona metropolitana del Estado de México, Hidalgo o alcaldías alejadas estas pueden ser de hasta 1 millón de pesos, **de acuerdo con Tinsa** e Inmuebles24.

"De los clientes que atendemos más de la mitad son gente que está interesada en una propiedad, pero aún no tienen el capital, y la otra mitad, quizás el 80 por ciento acaba la transacción, pero se pueden tardar entre tres hasta 18 o 24 meses en encontrar la propiedad ideal", agregó.

Mudafy, la plataforma que dirige Edgar Erives, también reportó un crecimiento en el último trimestre del 50 por ciento respecto al 2019 en transacciones. En lo que va del año, la plataforma reportó más de 150 ventas en zonas como Huixquilucan, Álvaro Obregón, Cuajimalpa, Azcapotzalco y Gustavo A. Madero, que suman en total más de 150 millones de pesos.

Agregó que a raíz de la emergencia, por el home office, las clases en línea, mucha gente inició su mudanza a zonas vacacionales y turísticas, lo que los llevó a incursionar en regiones como el sureste en Playa del Carmen, Tulum y Cancún.

"Seguimos planeando la apertura de las ciudades principales entre Guadalajara, Monterrey, Puebla y Querétaro como las próximas expansiones", agregó.

Por su parte, Flat.mx, la plataforma dedicada a la venta de departamentos residenciales aseguró haber alcanzado un crecimiento de hasta ocho veces en el último año, por la venta de departamentos con valor de hasta 6 millones de pesos, en Cuauhtémoc, Benito Juárez, Cuajimalpa y Miguel Hidalgo.

Actualmente la firma tiene cerca de 300 propiedades disponibles, por lo que el CEO de Flat.mx, Bernardo Cordero, consideró que el uso de las proptech ayudará a agilizar las ventas de este segmento que fue muy golpeado el año pasado por la pandemia.

"Si una operación inmobiliaria de compraventa se puede tardar entre seis meses y dos años, los proptech van a tratar de arreglar los problemas que hacen esa ineficiencia. Hoy todavía hay pocos jugadores en el sector de proptech pero cada día van creciendo", agregó.