



DESARROLLO URBANO

## Se reactiva el mercado inmobiliario y el riesgo de otro 'Boom inmobiliario'

El mercado inmobiliario comienza a recuperarse tras un año de pandemia, pero para evitar que resurja como un problema, especialistas piden que la agilización de trámites por parte del gobierno capitalino no sea igual a permitir la corrupción

David Martínez

El **mercado inmobiliario** en la **Ciudad de México** se recupera tras un 2020 negativo por la crisis económica generada por la pandemia de **COVID-19**.

Sin embargo, especialistas piden que el gobierno capitalino evite un nuevo “*boom inmobiliario*” como el del sexenio pasado, el cual podría ser provocado por el aumento de demanda de **vivienda**, la agilización de los **trámites** y el impulso a la construcción por parte de las actuales autoridades locales.

Este año, según datos de empresas inmobiliarias y de bienes raíces, la venta y renta de **inmuebles** está creciendo de manera importante en la ciudad y la **zona conurbada**.

Datos proporcionados por **Houm**, compañía de **bienes raíces** por internet, revelan que durante los primeros tres meses de este 2021, tanto el **arrendamiento** de casas así como su venta registran un crecimiento mensual de 40 por ciento respecto a 2020.

Mientras que el “Informe de Coyuntura Inmobiliaria de la **Zona Metropolitana del Valle de México**” de Tinsa, **valuadora inmobiliaria** transnacional, revela que en el mismo periodo, la venta de casas aumentó 13 por ciento en comparación con el cuarto trimestre de 2020.

La información consultada indica que durante octubre, noviembre y diciembre de 2020 se vendieron 996 casas mientras que enero, febrero y marzo de este año, mil 130.

Además, el número de casas vendidas durante el primer trimestre de 2021, de acuerdo con el informe referido, es 50.1 por ciento mayor a las que fueron compradas en la región durante el **segundo trimestre de 2020** (periodo que comprende el confinamiento más estricto por el virus así como de mayor crisis), cuyo número asciende a 650.

Las fuentes consultadas indican que el aumento de demanda de **vivienda** y la **recuperación** del mercado, podrían derivar en un crecimiento inmobiliario sin control por las **facilidades administrativas** que han dado las autoridades para la construcción.

Cabe señalar que en junio de 2020, el Gobierno de la Ciudad de México informó que, como parte del **Plan de Reactivación Económica** tras la pandemia de COVID-19, se iba a hacer una ventanilla única para todos los **trámites de construcción** y también iba a facilitar los procesos con el fin de que la edificación fuera un propulsor de la recuperación económica.

En ese entonces, se informó que se esperaban construir alrededor de 4 mil 158 **viviendas** entre 2020 y 2021.

Para evitar que ambos elementos causen un “boom inmobiliario” en la etapa **post-pandemia**, especialistas en desarrollo urbano afirman que la autoridad local debe vigilar el cumplimiento de la normatividad, para que el agilizar trámites no sea sinónimo de que se permite la **corrupción**.

### CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO

El crecimiento de la demanda de vivienda, que se refleja en el aumento de **venta y renta de casas**, junto con el impulso al sector de la construcción por parte de las autoridades podría causar otro “boom inmobiliario” si no se supervisa de manera estricta el cumplimiento de las normas y los procesos legales de autorización, afirma **Enrique Soto**, especialista en urbanismo de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).

“Que se agilicen los procesos no debe significar que se permitan las **irregularidades**. Entonces, lo que debe hacer el gobierno es facilitar los trámites pero también vigilar que se cumplan con todos los requisitos de ley para construir como los permisos, los estudios y las normas”, detalla Soto.

Cabe recordar que en el sexenio de 2012 a 2018, en la administración de **Miguel Ángel Mancera** como jefe de Gobierno, se presentó un crecimiento inmobiliario sin control.

Una prueba de las irregularidades cometidas durante ese periodo es que en febrero de 2019, la actual administración del gobierno local que encabeza **Claudia Sheinbaum** revisó la documentación de 174 construcciones en polígonos de actuación durante el sexenio pasado y, en 48 (el 27 por ciento), halló anomalías como el rebase de los niveles permitidos y la falta de estudios requeridos, entre otras.

El especialista de la UNAM señala que, principalmente, las autoridades deben prestar atención a que no se construya de manera irregular en zonas de conservación o de recargas de los **mantos freáticos**.

También puedes leer: [Despojo inmobiliario sin control](#)

“Se debe supervisar que cuando se quiera construir no sea en zona de conservación porque los **desarrollos inmobiliarios** en esos lugares afectan gravemente a la situación hídrica de la capital”, menciona.

Por otra parte, refiere que aunque hay un incremento de **ventas de vivienda**, aún no se puede hablar de que haya un “boom” inmobiliario en este 2021, pues el crecimiento que reportan las empresas es normal tomando en cuenta que en 2020 registraron ganancias a la baja.

“Aún no hay un ‘boom’, el mercado se está recuperando de prácticamente un **crecimiento** cero en el año pasado. Pero sí hay que estar muy pendientes del cumplimiento de la normatividad, para que agilizar trámites no sea un sinónimo de irregularidades”, dice.

### BÚSQUEDA ORIENTADA AL HOME OFFICE

El incremento en ventas y rentas de casas en lo que va de 2021 se está orientando hacia viviendas más cómodas y más grandes, que son mejores para hacer *home office*, dice **Camilo Marroquín**, fundador de la empresa de bienes raíces, Houm.

“La tendencia de compra y renta de viviendas se está concentrando en inmuebles para hacer trabajo remoto, que se volvió necesario por la pandemia de **COVID-19**”, señala.

En 2020, tras la suspensión de diversas actividades no esenciales como medida para **evitar contagios**, la iniciativa privada optó por el trabajo desde casa para seguir laborando.

Actualmente, se ha permitido el regreso a oficinas a un 20 por ciento de capacidad; sin embargo, los servidores públicos no esenciales así como la mayor parte de los trabajadores del **sector educativo** continúan en actividades remotas.