



Domina especulación el mercado inmobiliario

QUERÉTARO. Los inversionistas, tras reservas de tierra cada vez más escasas

El sector más activo en el mercado inmobiliario estatal es el inversionista, que ya está previendo qué sucederá después de las elecciones, dice la presidenta de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI), María Elena Herrera.

“Hay mucha especulación que ya se está empezando a sentir. Quienes están asegurando su dinero son los inversionistas. Hoy las personas que más compran son quienes quieren invertir su dinero, no una familia”, comenta.

“Los inversionistas, no los pequeños, los grandes, están sobre las reservas de tierra y sobre todo la más escasa.”

Herrera, quien rendirá protesta este 16 de mayo, dice que la dolarización en la venta de inmuebles ya llegó a Querétaro, y aunque no es tan alta como en San Miguel de

“Los nuevos asesores inmobiliarios, los millennials, están promoviendo nuevas formas de negocio”

MARÍA ELENA HERRERA
Presidenta de AMPI Querétaro

Allende, podría alcanzar niveles similares en el futuro.

“En el mercado industrial se oferta y compra la tierra en dólares. En cuanto a lo residencial, hay también algunas casas en el mercado top, como El Campanario, Campestre y Balvanera.”

— Alan Contreras

ENTREVISTA / PÁG. 4



CORTESÍA

ENTREVISTA

María Elena Herrera Ocegüera

PRESIDENTA DE LA AMPI CAPÍTULO QUERÉTARO

“Las ventas en el sector industrial están más estables y en el medio comercial faltó oferta de tierra, pero quienes están asegurando su dinero son los inversionistas”

INVERSIONISTAS, EL SECTOR VIBRANTE DEL MERCADO

ALAN CONTRERAS
agamaliel@elfinanciero.com.mx

AUNQUE HUBO una leve depresión en el mercado inmobiliario en el estado al inicio del año, sobre todo por el incremento de precios en materiales de construcción, se mantienen la expectativa de una actividad dinámica en este ramo durante 2018, asegura la nueva presidenta de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI), Sección Querétaro, María Elena Herrera Ocegüera.

En entrevista, explica que el sector más activo en el mercado inmobiliario estatal es el inversionista. “Hay mucha especulación que ya se está empezando a sentir”, y que está previendo qué sucederá después de las elecciones.

Indica que la dolarización en la venta de inmuebles ya llegó a Querétaro, y aunque no es tan alta como en San Miguel de Allende, podría alcanzar niveles similares en el futuro.

¿Cómo percibes la actividad inmobiliaria en este 2018?

Yo veo dos partes de la historia. La que vivimos los que comercializamos, los asesores inmobiliarios, donde se ve muy dinámica la actividad, realizando trabajo, pendiente de obtener nuestras licencias, de cómo se está moviendo el producto inmobiliario en Querétaro.

Sin embargo, el mercado lo siento a la baja o un poco lento. Los incrementos se sintieron muy fuertes y el alza a los hidrocarburos permanente, que a su vez genera que el acero y el cemento suban de precio, esto generó incrementos en enero, lo cual provocó una leve depresión del vuelo que veníamos teniendo por el 19 de septiembre.

Lo han sentido nuestros socios. Pero el sector vibrante que está más movido es el mercado del inversionista, aquel que pone su dinero en un proyecto o aquellos que están previendo qué va a suceder el día de mañana con las elecciones. Es decir, ponen en ladrillo y tierra a su capital para que obtenga un rendimiento, con la plusvalía que se pueda generar.

Hay mucha especulación que ya se está empezando a sentir. Hay mucha

PERFIL

MARÍA ELENA HERRERA OCEGUERA

Presidenta de la AMPI Querétaro

Licenciada en diseño gráfico por la Universidad del Valle de México y con maestría en Educación, Tecnologías de la Información y Multimedia. María Elena Herrera es asesora certificada en comercialización de bienes y muebles, además de que ha impartido clases en diversas universidades del estado.

De 2014 a 2016 fue miembro del consejo directivo de AMPI sección Querétaro y es desde 2011 directora de Casabela Boutique Inmobiliaria.

En 2017 obtuvo su licencia inmobiliaria. Este 16 de mayo asumirá la presidencia de la AMPI Querétaro.

oferta habitacional sobre todo en desarrollos verticales.

Las ventas en el sector industrial están más estables y en el medio comercial faltó oferta de tierra, sobre todo, pero quienes están asegurando su dinero son los inversionistas. Hoy las personas que más compran son quienes quieren invertir su dinero para ver qué sucede o si gana A, B o C, en lugar de una familia.

Lo que hemos platicado en los últimos días es que los inversionistas, no los pequeños, los grandes, están sobre las reservas de tierra y sobre todo la más escasa. Yo creo que hay dos mercados con mucha escasez, el desarrollo comercial pequeño y para el sector del interés social. Hay escasez en estos mercados pese a que hay inversionistas listos para aplicar sus capitales.

Hay empresarios que empiezan a diferenciar: o me voy a San Juan del Río o empiezo a explorar mercados como Ezequiel Montes, Cadereyta. Y esto pese a que quieren desarrollar en Querétaro, pero ya no hay precio, se ha incrementado el valor de la tierra y ello no les da para generar vivienda de interés social.

En lo comercial el tema es que Querétaro es un destino favorito para inversiones comerciales y ahora ya están

posicionadas las reservas, ya están completas, ya se sabe dónde se va a construir.

Además, el desarrollador industrial ya tiene construcciones de bodegas para después venderlas y son los que están esperando a que esos parques ya puedan vender.

¿Cuáles son los principales retos? ¿Y por qué?

Conservar el optimismo, algo que a los asesores no haría nada de daño. Estamos revisando cómo se siente el sector, al menos en los 116 agremiados a AMPI, sin una preocupación muy fuerte.

Es un año de elecciones, que es un ciclo; e invitas a tu comprador o inversionista a no pegarse tanto al momento álgido de cuando ya está la elección cercana, porque no sabes qué puede pasar.

Los retos para el inversionista pueden estar, pero los socios podemos ayudarles a que no sean difíciles con nuestra asesoría, por eso nos preparamos y nos capacitamos.

¿Cuál va a ser tu plan de trabajo en AMPI?

Presenté un documento de 19 puntos al comité directivo. Esa agenda destaca varias directrices importantes, entre ellas, posicionar la marca AMPI para lo cual nos valdremos de asesores profesionales de imagen pública, comunicación social, en redes sociales y entonces generar contenidos para que la sociedad se entere de nosotros.

Queremos irnos hacia afuera. Tengo un perfil hacia las relaciones públicas. Quiero poner al servicio de mi asociación ese perfil. Soy persona de Querétaro y me conocen constructores, desarrolladores y también con este asunto de posicionar la marca fortalecer los vínculos con las instituciones, con Canadevi, Registro Público de la Propiedad, Dirección de Catastro, el IMPLAN, los municipios, legislatura, entre otros.

Queremos también que convenios de AMPI Nacional, una revisión exhaustiva en consejo, cada quien en su área y lo que sea más del sector empresarial o de cabildeo de cómo va a estar el reglamento y la ley inmobiliaria.

Me interesa trabajar con las autori-



MARÍA ELENA HERRERA. La dolarización de inmuebles ya llegó a Querétaro.

“Los grandes inversionistas están sobre las reservas de tierra, y sobre todo la más escasa”

MARÍA ELENA HERRERA

Presidenta AMPI Querétaro

“Los nuevos asesores inmobiliarios, los millennials, están promoviendo nuevas formas de negocio”

dades hombro con hombro y compartir visiones similares o distintas, pero para contribución y no la confrontación.

Aprender las nuevas formas de hacer negocios, que están promoviendo los nuevos asesores inmobiliarios, los millennials, que son fuertes en este sector. Antes era gente más madura y con mayor experiencia profesional y hoy están los millennials y yo quiero sumarlos porque traen una fuerza y ganas y son ágiles; y se nota en el uso de la tecnología, la sustentabilidad.

Lo otro es la vinculación del sector inmobiliario con el turístico. Por ejemplo, la ruta del vino y queso tiene mucha inversión y el mercado inmobiliario va a emerger ahí. Y tenemos que hacer una mancuerna con las secretarías, con gobierno, con desarrollo urbano de los municipios.

Salirnos de lo local y buscar a los municipios. Mi asociación debe ser más dinámica y participación. Queremos sumar a los brokers de los municipios. Los vamos invitar a que se afilien y se profesionalicen.

Respecto a la dolarización ¿ya hay inmuebles que se ofertan en dólares en Querétaro?

En el mercado industrial se oferta y compra la tierra en dólares en los municipios industriales, sobre todo El Marqués y Colón. En todos los parques industriales

Y en cuanto a lo residencial estamos muy pegados a San Miguel de Allende y entonces brokers de aquí generamos negocio hacia aquel mercado, en donde nada se vende en pesos. Hay también algunas casas en el mercado residencial

top, es decir, en los más altos El Campanario, Campestre, Balvanera, que se venden en dólares.

¿Cuáles son las ventajas y desventajas?

Una ventaja es que el bróker internacional entiende más el valor de mi bien raíz que tengo en oferta. Uno de los beneficios de ser un asociado AMPI es que te posiciona internacionalmente y esto permite diversificar tu portafolio.

Este fenómeno de dolarización en el estado se viene dando desde hace dos años. Este mercado va a crecer, es una tendencia, y no está compenetrado como en San Miguel de Allende, pero estamos cerca de alcanzarlos.

¿Los impuestos como el Traslado Dominio han afectado a la actividad?

Yo creo que no ha habido convergencia en todas las opiniones. Sin embargo, la apreciación que tenemos este nuevo consejo directivo es hacer una evaluación más a profundidad para emitir una opinión.

¿Observan freno en las inversiones por el Traslado de Dominio alto?

No en todos los mercados. Y pues Querétaro está en los cinco lugares a nivel nacional en inversión inmobiliaria, a veces en el 2 o 3, y creo que hay mercados más vulnerables a estos temas del incremento del traslado de dominio que otros.

Tenemos las razones suficientes para tener el Impuesto de Traslado de Dominio más alto del país, porque tenemos infraestructura, comercio, grandes empresas, centros de distribución y están compradas cientos de hectáreas para parques industriales, ya planeados.