



La empresa SíRenta construirá mil viviendas este año

# Crece oferta de casas en renta en valle de México

La Cdmx demandará 20 mil espacios anuales para arrendamiento en las siguientes dos décadas, anticipa la firma Alignmex Capital

OCTAVIO HOYOS



La compañía pretende recaudar 5 mil mdp en certificados bursátiles.

Yeshua Ordaz y César Barboza/México

La empresa SíRenta busca construir mil viviendas en 10 proyectos durante un año, además de enfocarse en administrar la renta institucional en la zona metropolitana de la Ciudad de México.

De acuerdo con la firma subsidiaria de Alignmex Capital, esta es una gran oportunidad para el mercado de inversionistas institucionales, ya que el segmento de vivienda en renta tiene enormes expectativas de crecimiento para las próximas décadas.

Roberto Ordorica, director general de Alignmex Capital, dijo que la Ciudad de México tendrá una demanda de 20 mil viviendas en renta anuales en los siguientes 20 años.

Explicó que en la zona metropolitana el número de viviendas pasó de 4.37 a 5.32 millones de 2000 a 2010, un promedio anual de 95 mil, de las cuales 30 por ciento está en renta. Además, en el mismo periodo la tasa de propiedad de viviendas se redujo 5.4 y 4.4 por ciento en el Estado de México y la Ciudad de México, respectivamente.

El directivo agregó que antes la política de vivienda promovía la compra, no la renta, pero el marco normativo ha cambiado y se han creado incentivos, aunque el financiamiento no es muy bueno para este tipo de propiedades, ya que no hay oferta.

Ordorica dijo que serán necesarios 125 millones de dólares para desarrollar los proyectos, por lo que al finalizar el año esperan emitir certificados de capital de desarrollo (CKD) para levantar 5 mil millones de pesos.

“Es el primer CKD que estará exclusivamente enfocado en vivienda en renta. La meta es levantar 5 mil millones de pesos, principalmente de Afores mexicanas, compañías de seguros y asesores independientes, en todos los casos de inversionistas institucionales y calificados”.

Agregó que la empresa solo se enfocará en desarrollos nuevos en la zona metropolitana y buscará las mejores opciones para sus proyectos en las 16 delegaciones.

“El universo de mexicanos que renta su vivienda es muy importante y actualmente cubre dicha necesidad a través del mercado no institucional de renta, esto

significa que el institucional es muy pequeño pero tiene una gran oportunidad de desarrollo”, finalizó.

## SOBREOFERTA DE VIVIENDA

Las empresas constructoras se dirigen a una sobreoferta de vivienda —propiciada por el programa de subsidios y el auge de créditos hipotecarios impulsados por el gobierno— que puede comenzar a disminuir los precios y afectar sus estados financieros, advierte Moody's.

“Si bien el efecto sería gradual, tal excedente podría afectar los precios de las viviendas, un factor crediticio negativo para las constructoras y el mercado de instrumentos respaldados por hipotecas residenciales”, señala la agencia de calificación crediticia en un informe.

“Los subsidios a la vivienda ascendieron a 11 mil 300 millones de pesos en 2014, casi el doble del promedio para los tres años anteriores, y se mantuvieron en ese nivel en 2015. Los créditos hipotecarios también han aumentado en los últimos tres años, impulsados en parte por la mayor oferta de financiamientos con subsidio del gobierno”, añadió.

La construcción de vivienda ha superado los créditos hipotecarios y se continúa realizando en áreas subdesarrolladas, sin fuentes de empleo cercanas, “en incumplimiento de la política del gobierno federal”. Moody's criticó la “falta de capacidad administrativa” de los gobiernos municipales.

Esos gobiernos han sido obligados a desarrollar infraestructura de agua y energía eléctrica para vivienda a gran escala, pero con la falta de demanda por menor perspectiva de empleo algunos proyectos tienen el riesgo de quedar deshabitados, “lo cual genera pocas perspectivas de recuperación de costos”. M