

Forbes
MEXICO

Lanzarán mecanismo para invertir en viviendas rentadas

Los recursos que contempla obtener la empresa con el CKD de vivienda en renta son de Afores, aseguradoras y asesores independientes.

La empresa inmobiliaria Alignmex emitirá el primer Certificado de Capital (CKD) de viviendas en renta por 5,000 millones de pesos (mdp) al cierre de 2016.

“Somos el primer CKD que se emitirá en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) a finales de este año, enfocado exclusivamente en vivienda en renta. Es el primero que se hará de esta forma”, adelantó en conferencia de prensa el CEO de la firma de bienes raíces, Roberto Ordorica.

La Bolsa mexicana define estos instrumentos como títulos o valores fiduciarios (de confianza entre ambas partes) destinados al financiamiento de uno o más proyectos o para la adquisición de varias empresas. Los proyectos que pueden participar en este instrumento van desde infraestructura, inmobiliarios, minería, empresariales en general, hasta desarrollo de tecnología.

Los recursos que contempla obtener la empresa con la construcción de viviendas en renta en la Ciudad de México son de inversionistas institucionales como Afores, aseguradoras y asesores independientes “calificados”. El colocador del instrumento bursátil será el banco español Santander.

Este instrumento y sus periodos de inversión y administración son de largo plazo, según el directivo, quien considera como muy rentable, pues las plusvalías que en la Ciudad de México, en los últimos 10 años, crecen a 6% cada año.

“Si se siguiera dando esa plusvalía, sin contar las rentas, creemos que es muy rentable. Si le sumas la renta a raíz de la participación en el CKD, creemos que es una inversión buena para inversionistas que requieren activos a largo plazo”.

Otra de las razones que ven para impulsar este tipo de instrumentos es que la vivienda en renta representa 30% del total de la oferta en la Ciudad de México.

Ordorica detalló que esperan construir cada año entre cinco y 10 proyectos mayores a 50 unidades habitacionales para lograr en la primera fase hasta 1,000 unidades, que requerirían 125 mdd de inversión, de los cuales, Alignmex tiene cerca de la mitad de esa cifra aprobada para empezar a desarrollar los primeros edificios.

Sobre la ubicación de los complejos habitacionales, el CEO de Alignmex mencionó que aún siguen estudiando las zonas más cómodas para construir los complejos en renta y dijo que estudian todas las delegaciones de la Ciudad de México.

Riesgos ante más viviendas en México

Este 12 de julio, la calificadora Moody's advirtió en un reporte que en 2015 aumentaron los inventarios de vivienda en seis de siete de las principales áreas metropolitanas y la construcción de vivienda nueva está superando la oferta de créditos hipotecarios.

“Con el tiempo, esto ocasionaría un deterioro gradual de los indicadores crediticios de los desarrolladores y una disminución paulatina del valor de mercado de la vivienda que potencialmente podría ser el respaldo de futuras bursatilizaciones de créditos”, señaló Francisco Vázquez-Ahued, analista de Moody’s en el documento.

Odorica respondió que la Ciudad de México demanda entre 40,000 y 50,000 viviendas al año. “Dentro de esas viviendas, hay buenas, malas. Nos estamos enfocados mucho en calidad. No hay suficiente oferta, y la existente que nos lleva a rentar o comprar una vivienda que si tuviéramos alternativas no estaríamos rentando o comprando”, dijo el directivo, quien aseguró que renta la vivienda que habita.

Al preguntarle sobre las soluciones del problema de la extracción de agua —50,000 litros por segundo— y el hundimiento anual de 2.5 centímetros en la Ciudad de México, Octavio González, director general de SiRenta, subsidiaria de Aligmex, dijo que sus unidades incluirán temas de ahorro de agua y electricidad en nuevos edificios.

“Que las regaderas y muebles de baño no tiren litros y litros de agua, utilizar sistemas de ahorro, reutilizar el agua y ahorro en energía eléctrica”, dijo González.

Odorica añadió que SiRenta ha incorporado en su oferta de viviendas abanicos eléctricos, una solución de bajo costo y menor uso de electricidad frente a sistemas de aire acondicionado en veranos más calurosos que enfrenta la Ciudad de México.