

El Semanario

CIUDADANOS • IDEÓLOGOS • PROFESIONISTAS • EMPRESARIOS • POLÍTICOS

Escenarios esperados para 2018 en el sector de la vivienda

El incremento en los precios de venta y renta, la reconstrucción y las elecciones de julio determinarán el sector vivienda durante este año, de acuerdo con expertos de la industria.

Ciudad de México – Los precios se mantendrán al alza y se ampliarán las brechas entre segmentos, además se espera un incremento de al menos 5 por ciento en el alquiler, aseguró Leonardo González Tejeda, analista de Real Estate de Propiedades.com.

A continuación, los cinco escenarios esperados para 2018 en el sector de la vivienda:

Precios al alza y demanda

“Los precios de renta se mantendrán al alza debido a la consolidación de esta tendencia inmobiliaria, entre un 5 y 8 por ciento”, aseguró González Tejeda.

González Tejeda realizó esta estimación a partir del cálculo de inflación y del tipo de cambio entre peso y dólar.

A diciembre del año pasado, las rentas de departamentos en CDMX alcanzaron 19,000 pesos mensuales, y a nivel nacional 14,700 de acuerdo con datos de Propiedades.com.

Se espera también que Ciudad de México crezca más que el promedio nacional, y que la vivienda resienta el impacto de los costos de insumos de construcción, insistió.

Además, durante este año se espera que los precios entre los segmentos nuevo y usado se separarán aún más, al igual que los nichos residencial y residencial plus.

Panorama electoral

Para el sector vivienda, las elecciones significan un replanteamiento de los temas clave.

“Se trata de los subsidios para vivienda, inclusión hipotecaria, innovación para soluciones de renta, la nueva constitución CDMX, consolidar la transparencia con datos abiertos o políticas públicas orientadas a mejorar la habitabilidad”, aseguró Leonardo González Tejeda.

Rocío González, consultora de IDOM, empresa de consultoría, ingeniería y arquitectura, explicó que a partir del próximo sexenio se deben desarrollar nuevos programas de vivienda, dado que la política del Plan Nacional de Desarrollo concluye este año.

“El replanteamiento puede ser mantener los programas de desarrollo urbano y vivienda, pues están trazados con varias entidades y es un proceso de consenso, no se redactan a contentillo de una administración, uno espera que haya continuidad independientemente del ganador de las elecciones”, dijo.

No obstante, el episodio electoral puede propiciar incertidumbre, aseguró Fernando Soto Hay, director de Tu Hipoteca Fácil.

“Eso puede detener inversiones o compradores y se podrían detener o postergar proyectos”, dijo.

De acuerdo con un reporte de la calificadora Moody's, los desarrolladores están preparados ante posibles embates.

“Hoy, los desarrolladores de vivienda calificados cuentan con la liquidez suficiente para enfrentar cualquier riesgo externo, incluyendo cambios en la política nacional de vivienda posteriores a las elecciones de 2018”, subrayó el documento publicado en octubre pasado.

La reconstrucción

La reconstrucción derivada del sismo del 19 de septiembre aún es una tarea pendiente tanto en Ciudad de México como en los estados afectados.

“El sismo no necesariamente está teniendo una política de respuesta eficiente. Hay gente que no va a ver recuperada su vivienda este año ni el siguiente. Esto se debe a que la política de vivienda está enfocada al mercado y no a lo social”, aseguró Rocío González

TLCAN

Se espera que las negociaciones del Tratado de Libre Comercio con EU y Canadá concluyan este año, por lo que nichos logísticos interconectados a la frontera pueden evaluar su localización estratégica en la región, destacó González Tejada,

“Las negociaciones orientan a México a consolidar una estrategia de diversificación hacia otros nodos globales de comercio internacional como Europa, China o Mercosur”, dijo.

Los desafíos

De acuerdo con el reporte Vivienda 360, elaborado por la empresa de análisis AI 360, el reto del sector es pensar nuevas estrategias para atraer nuevos esquemas, como la renta, población en retiro, hipoteca rentable y replantear los programas de apoyo “cuyos beneficios ya no son tan claros y que no se ajustan ya a las necesidades actuales”.

“El reto será identificar los segmentos que pueden tener mayor potencial de crecimiento o aquellos en los que hay mayor capacidad de financiamiento”, concluyó el documento