



# Los efectos del superdólar en el sector inmobiliario

Más que riesgos, la apreciación de la divisa estadounidense podría representar oportunidades.

Georgina Baltazar

El dólar sigue la tendencia de apreciación de forma generalizada frente a grandes divisas. El peso mexicano profundizó su caída a más del 5.2% y ya se ubica en 24.53 unidades por dólar, debido al impacto en los mercados de la baja de nota crediticia de Standard & Poor's (S&P) a México, Pemex y CFE, además de la pandemia de Covid-19 en el mundo.

El jueves pasado S&P rebajó el jueves pasado la calificación crediticia de México en moneda extranjera a largo plazo a BBB desde BBB+, y mantuvo su perspectiva negativa. La agencia también rebajó la nota crediticia de la petrolera estatal Pemex a BBB con perspectiva negativa.

Durante las últimas dos semanas el dólar registró su mayor alza semanal desde la crisis financiera de 2008.

En esta semana, todo parece indicar que tendremos otra vez fuertes episodios de volatilidad en los mercados financieros globales, anticipa el reporte diario de CI Banco.

Las principales bolsas inician sin tendencia clara, pendientes de las consecuencias económicas de las medidas restrictivas de cuarentena alrededor del mundo para reducir la propagación del coronavirus.

## Bajo riesgo para el sector

“Cuando una propiedad se vende en dólares, por lo general, no se vende al tipo de cambio de ese momento (cuando alcanza mayor apreciación), sino que se hace con respecto al promedio”, Jesús Orozco, director general de Tinsa México.

En cuanto a la renta de inmuebles, los contratos suelen manejar cláusulas de tope del tipo de cambio para cubrir precisamente ante cualquier efecto como el que estamos viviendo, agrega.

Ante el Conavid-19, considera Orozco, sería oportuno que los propietarios de inmuebles piensen qué estrategias pueden aplicar para apoyar a sus inquilinos con respecto al pago de la renta, pues de nada sirve tener ocupado un edificio si la mitad no paga, por ejemplo.

“Así como los bancos están reaccionando para evitar que se genere una crisis hipotecaria, los arrendadores podrían manejar periodos de gracias o aplazamiento de pagos para ayudar a sus clientes”, refiere.

En el segmento residencial plus, las empresas con mayores efectos ante la fortaleza del dólar serán las que importan insumos del extranjero, sobre todo acabados o materiales como acero.

### **¿Dónde comprar o vender?**

En opinión de Leonardo González, analista de Real Estate de Propiedades.com, lo recomendable es comprar o vender inmueble en dólares en ciudades fronterizas, destinos turísticos, zonas con clústers, metrópolis grandes y nodos emergentes con perfil residencial y residencial plus, dada su alta plusvalía, liquidez de venta, nuevos proyectos de inversión y atractivo para la población extranjera, expatriada o flotante.

De acuerdo con [Propiedades.com](https://www.propiedades.com), al cierre de octubre de 2019, el inventario total cotizado en dólares a nivel nacional —tanto para casas y departamentos— fue de 4,305 unidades. Mientras que a mediados de marzo de 2020 se registraron 2,036 unidades.