

## Mercado consolidado y en crecimiento constante

***La oferta inmobiliaria va desde los 350 mil y hasta los 5 o 6 millones de pesos (mdp), con un inventario disponible de 237 proyectos entre desarrollos horizontales y verticales.***

Hablar de Yucatán es hablar de un sinfín de posibilidades tanto económicas, como industriales y turísticas; la tierra del “Faisán y el Venado” es rica en una amplia gama de posibilidades en todos los aspectos. Su condición geográfica, buen clima y sobre todo la calidad de vida son unos cuantos atractivos, pero de gran peso, que esta entidad ha experimentado durante los últimos diez años.

Pareciera que, hoy en día, el término «desarrollo» está fuertemente ligado a Yucatán, y sobre todo a su capital, Mérida: Una ciudad que rápidamente rebasó el millón de habitantes y que ha estado en la mira de infinidad de sectores que ven en la ‘Ciudad Blanca’ una opción para invertir.

La capital del estado conjuga 1.2 millones de habitantes en su zona metropolitana; que considera municipios conurbados como Umán, Kanasín, Conkal y Hunucmá. Es una urbe con un mercado inmobiliario consolidado y un crecimiento sostenido en la última década que le ha permitido ser rankeado en la posición número seis del país.

En ciudades con más de un millón de habitantes, Mérida destaca junto con Querétaro y Tijuana; donde este último oferta alrededor 90 proyectos inmobiliarios, mientras que en la capital del estado de Yucatán son alrededor de 237 desarrollos, es decir, duplica la oferta y la vuelve muy superior.

***No es para menos si tomamos en cuenta que la ciudad ofrece una gran calidad de vida, reflejada en reconocimientos y distinciones tanto en el orden nacional como internacional. El más reciente, apenas en junio, de las calificadoras Moody’s de México, S&P Global Ratings y HR Ratings, en cuanto a eficiencia y rendición de cuentas.***

Mérida, es definitivamente una de las mejores ciudades para vivir. Con una vasta oferta de vivienda que va desde los 350 mil y hasta los 5 o 6 millones de pesos (mdp), se encuentra en vías de ser una ciudad más moderna y amigable con el medioambiente, preparándose en todos los sentidos para convertirse en una Smart City.

La condición geográfica, clima y calidad de vida son atractivos que esta entidad ha experimentado en los últimos diez años.

### **Mercado sólido pese a Coronavirus**

En términos generales, Yucatán tuvo una buena respuesta en cuanto a mercado de desarrollos ante el agresivo impacto del Covid-19, incluso podemos decir que la pandemia puso un freno a la vertiginosa y desmedida oferta que habría ocasionado un sobreinventario. Actualmente, la entidad reporta un mercado óptimo.

Principalmente en la capital yucateca, el mismo crecimiento que ha manifestado la ciudad demanda una mayor oferta de vivienda para satisfacer el mercado social y medio, mientras que la de nivel plus y premium dan indicios de una sobreoferta.

La tendencia horizontal se encuentra sólida y con muchos beneficios. La tierra del Mayab se caracteriza por tener una rica oferta de proyectos horizontales; sin embargo, desde hace cuatro años, el concepto vertical se ha ido abriendo paso poco a poco en la entidad, prueba de ello son los 98 proyectos existentes de este tipo.

### **Ciudad cosmopolita**

La madurez del mercado local arroja un crecimiento generalizado, pero es creciente la participación del comprador nacional. Al pensar en los grandes atractivos que ofrece Mérida —como el hecho de ser considerada una ciudad pacífica

y con buena seguridad pública—, no debe sorprender que el 70% de los productos de vivienda son adquiridos por connacionales de otros estados de la República.

Si bien es cierto que, en los primeros meses de 2020 o cuando recién impactó la pandemia del nuevo Coronavirus, el mercado local se contrajo, también es verdad que esta condición fue solo por un breve periodo de tiempo. Prueba de ello es que, a finales de ese mismo año, en plena emergencia sanitaria, los números de venta fueron similares a los de un año anterior, en 2019. Los dos primeros meses de 2021 fueron hasta mejores que los de antes de la pandemia.

Aunque la continuación de la crisis por el Covid-19 en los meses medios de este semestre el mercado se contrajo, la realidad es que, al cierre del primer semestre del año en curso, los números vuelven a ser sólidos, lo que refleja un mercado maduro y estable.

Razón por la que, desde hace unos cinco años a la fecha, la plaza de Yucatán registra un incremento en el precio del valor de las viviendas de hasta 80% sobre el valor de apreciación.

Si hablamos de los números de la plaza meridana como un 'polo inmobiliario', hoy se cuenta con un total 237 proyectos vigentes; de éstos 139 son horizontales y 98 verticales; es decir, alrededor de 9 mil 500 unidades en comercialización, eso sumado a las 27 mil unidades en proyección de acuerdo con un análisis de Softec. Se tienen datos de que se realizan alrededor de 449 ventas mensuales, que se refleja en todos los segmentos económicos.

### ***Retos para el mercado de Yucatán***

La expansión y crecimiento que manifiesta la entidad también arroja retos y oportunidades producto de ese desarrollo, los cuales son, si no normales, sí prevenibles, para que se conserve un punto robusto del sector en el plano nacional.

Ante nuestros ojos, tenemos factores tales como los denominados lotes de inversión, los cuales ponen en riesgo el mercado, en especial porque el desplazamiento de estos productos se hace a través de la promesa de inversión a futuro, lo que muchas veces no llega, siendo un daño a la inversión de quienes confían en esos modelos de negocio. La falta de políticas públicas que puedan poner un alto a este 'esquema de negocio' es, sin duda, uno de los 'talones de Aquiles' de los que más adolece el mercado. Al final, estos proyectos no cuentan con garantías, por lo tanto, el rendimiento tiende a ser nulo.

Otro 'punto fino' es el interés particular que se ha generado en el mercado plus, al cual estamos llegando a una situación compleja; la oferta es mayor que la absorción.

Sin embargo, eso no deja de hacer atractiva a la ciudad al ofrecer un número muy variado de oportunidades en todos los campos: El mercado medio y residencial —con promedios de precios en 2.8 millones de pesos— son un conjunto interesante para inversión al que debemos agregar la opción 'destino de playa', porque comienza a desarrollarse en la localidad.

Las oportunidades parecen estar presentes en toda la entidad, y no solo en la capital yucateca al oriente, Valladolid se perfila como próximo detonador de un mercado inmobiliario de gran interés a mediano y largo plazo; para muestra, basta con observar los proyectos hoteleros que Grupo Xcaret pretende construir en dicho municipio. En el futuro no se descarta, que mediante investigaciones sobre crecimientos de las ciudades, surjan más proyectos en otros poblados.