

## La vivienda residencial plus, la más sensible a la recesión

El COVID-19 disminuye el apetito de los compradores que adquieren este tipo de inmuebles como instrumento de inversión, quienes conforman la mitad de este segmento.



22 julio, 2020

Desde el cuarto trimestre de 2018 comenzó la contracción económica del mercado inmobiliario, sin embargo, la vivienda residencial plus aún mantenía un crecimiento sostenido. En el último año su comportamiento ha sido más estático.

“Lo que ocurría es que algunos inversionistas adquirían hasta 50% de desarrollos de alta densidad con condiciones favorables de preventa a través de eventos ‘friends and family’, lo cual les representaba elevadas ganancias, para después revenderlos o ponerlos en renta”, [explica Marisol Becerra, directora técnica de Consultoría en Tinsa.](#)

No quiere decir que en este momento no compren, pero es menos, acota la especialista. De acuerdo con cifras de la consultora, el segundo trimestre 2020 es el más afectado por la recesión, con un comportamiento similar al mismo periodo de un año previo.

En este análisis coincide Rodrigo Padilla Quiroz, director del Banco Inmobiliario Mexicano, quien comenta que este segmento disminuyó sus ventas dado que la mitad de los compradores buscan una vivienda para habitarla y la otra mitad como inversión.

En general, las ventas han ido a la baja. En la vivienda de interés social (menos de 800,000 pesos) la contracción se debe a la falta de proyectos activos, mientras que el segmento medio está relativamente estable, el residencial fluctúa dependiendo de la entidad (por ejemplo, en Monterrey permanece estable y en la Ciudad de México han aumentado los inventarios) y el residencial plus (más de 4 millones de pesos) pareciera que se está contrayendo, aunque mercados como Guadalajara, Vallarta y Cancún tienen buen balance oferta-demanda, sintetiza Gene Towle, director de Softec.

En cuanto a los precios de este segmento, en general, se mantuvieron: “lo que ocurrió es que se crearon diversas promociones para seguir impulsando las ventas, desde quienes redujeron el monto del enganche hasta quienes regalan un auto de lujo”, [comenta Becerra.](#)

En la Ciudad de México, en el segmento residencial se observó un aumento general de 1.7% en el valor por metro cuadrado con respecto al 1T2019, indica el [Informe Coyuntura Inmobiliaria de la ZMCDMX de Tinsa.](#) Cabe destacar que los valores promedio más altos se localizan en las zonas Poniente (64,297 pesos/m<sup>2</sup>) y Sur (58,804 pesos/m<sup>2</sup>).

### Otra cara de la moneda

Sin embargo, sigue existiendo una necesidad de vivienda no cubierta en gran parte de la población. El reto a nivel nacional, opina el especialista del BIM, es aumentar la oferta de unidades con un precio menor a 450,000 pesos, accesible a la mayor parte de la población en precio, servicios y vías de comunicación. En este sentido, “el problema del país es de oferta de vivienda, no de demanda”.

Los segmentos sociales no han tenido tanta afectación. Este hecho también ha sido favorecido porque Infonavit y Fovissste crearon nuevos programas de financiamiento, además de brindar facilidades de pago, al igual que las instituciones bancarias. Además, si bien disminuyó la solicitud de avalúos, no se frenó esta actividad y se siguieron escriturando viviendas, [argumenta Becerra.](#)

Aun a mitad de la pandemia, se incorporaron nuevos desarrollos inmobiliarios al mercado, por ejemplo, ingresaron 3,289 unidades en todos los segmentos en la zona metropolitana, de las cuales 1,400 están ubicadas en la zona centro, agrega la especialista de [Tinsa.](#)