

La vivienda barata es cada vez más escasa, alertan

Un bajo ritmo en la construcción y el alza de precios son factores que afectan al sector

La escasez de vivienda económica que enfrentan los mexicanos, originada a raíz de la pandemia, está lejos de disiparse, y más bien corre el riesgo de empeorar, advirtieron directivos del sector inmobiliario.

La baja velocidad a la que se construyen nuevas casas o departamentos, así como la inflación, son factores que impiden mitigar el déficit de 4.9 millones de viviendas que se vive en el país, señalaron.

“Fueron varios factores y se for-

mó la tormenta perfecta, por lo que el déficit sigue y el precio no hace atractivo volver a iniciar obra”, dijo Benjamín Labra, CEO y cofundador de la inmobiliaria Houm.

| **ECONOMÍA** | **A19**

EL DATO

El rango de precios de la vivienda accesible para los mexicanos va de 480 mil a 600 mil pesos, estiman.

4.9

MILLONES

de casas o departamentos económicos se requieren en México.

197,000

UNIDADES

es el inventario nacional de vivienda estimado para el año en curso.



Vivienda económica, cada vez más escasa, advierten

La Canadevi estima que **se requieren 9 millones de hogares, de los cuales casi 5 millones deben costar de 480 mil a 600 mil pesos**; inflación de materiales agrava situación: expertos

SARA CANTERA

—sara.cantera@eluniversal.com.mx

SARA CANTERA

—sara.cantera@eluniversal.com.mx

Para el próximo año se espera que la escasez de vivienda, sobre todo en el caso del segmento más económico, afectará a quienes quieren hacerse de una propiedad ante la poca velocidad con la que se están construyendo nuevas casas o departamentos, así como por su precio elevado.

De acuerdo con estimaciones de la Cámara Nacional de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi), en el país se necesitan 9 millones de inmuebles.

De ellos, 4.9 millones deberían costar entre 480 mil y 600 mil pesos, un rango accesible para el salario promedio de los mexicanos.

Sin embargo, la inflación de los materiales de construcción desde la pandemia hace poco atractivo para los desarrolladores la construcción de vivienda en ese rango de precio.

Jorge Combe, CEO de DD360 y Monopolio, plataformas del sector inmobiliario, explicó que los proyectos que se construyen no son del tipo de vivienda que se demanda.

“Con la inflación, para construir vivienda social o económica el costo ronda 20 mil o 25 mil pesos por metro cuadrado, y si quieres construir una vivienda de 50 o 60 metros con ese costo, automáticamente te lleva a una casa de un millón de pesos. Ahí es donde está el problema, ya no sale”, explicó.

“Controlar los costos para que sean de 10 mil a 15 mil pesos por metro cuadrado es muy difícil con la inflación de los materiales de construcción, por lo que construir vivienda con precios de 500 mil a 600 mil pesos es muy complicado”, dijo.

Para BBVA, el inventario de vivienda a nivel nacional va a la baja y este año podría llegar a 197 mil casas, la menor cifra desde 2020,

cuando la construcción de vivienda nueva estaba detenida y los inventarios eran la única forma de cubrir la demanda.

“Solamente aumentando la oferta de vivienda se podrá garantizar el acceso a más familias a una vivienda de precios más bajos.

“Esto se podrá lograr aumentando los permisos de construcción y las viviendas usadas disponibles a través de un programa de titulación”, indicó el banco en su reporte Situación Inmobiliaria México del segundo semestre del año.

Inventario agotado

La construcción de vivienda de todo tipo se frenó durante 2020 y 2021 debido a la pandemia y el inventario que quedaba está a punto de agotarse, dijo Combe.

“La vivienda es una fábrica super lenta. Compró un terreno, voy echando ladrillos, cemento, varilla, ventanas, y tres a cinco años después ya tengo vivienda vertical. Un edificio para poder vender departamentos”, explicó.

“Pero la vivienda que estamos viendo ahora en 2024 y 2025 realmente se inició o se compró el terreno y los trámites en 2020 o 2021, pero en 2021 y 2022 nadie compró un terreno y se puso a construir. Entonces, va a venir un shock de oferta en los próximos tres años y nos vamos a quedar sin vivienda en todos los segmentos”, indicó.

Incluso, en el segmento de vivienda con un valor de 5 a 10 millones de pesos habrá poco inventario porque la que ya se construyó tarda dos años en venderse.

En su opinión, el gobierno debería enfocarse en acelerar el otorgamiento de trámites, permisos y licencias de construcción para acelerar el desarrollo de vivienda.

Benjamín Labra, CEO y cofundador de la inmobiliaria Houm, coincidió en que la inflación y la regulación afectó los márgenes de ga-

nancia de los desarrolladores, ocasionando un menor ritmo de producción de vivienda.

“La inflación postpandemia aumentó el costo de los materiales, la mano de obra y la renta de maquinaria. Los márgenes de los desarrolladores se han visto mermados 60% y el mercado no ha sido capaz de traspasar eso a precio”, señaló.

“Los tiempos de aprobación también son largos porque entre más regulación ponen las alcaldías, ahora se tardan de dos a tres años y, en la práctica, eso significa que los proyectos toman más tiempo y el financiamiento es más caro”, detalló.

Panorama complicado

Ante ese panorama, Houm consideró que el déficit de vivienda seguirá empeorando en el país.

“Es un problema estructural difícil de paliar el próximo año. Durante la pandemia se frenó la construcción y en dos o tres años no va a haber inventario.

“Cuando hubo inflación la gente no compraba porque subió el precio de todo. Se frenó la construcción, se generó un déficit y, cuando se quiso construir postpandemia, la rentabilidad bajó mucho. Fueron varios factores y se formó la tormenta perfecta por lo que el déficit sigue y el precio no hace atractivo volver a iniciar obra”, detalló Labra.

De acuerdo con Houm, la ralentización del mercado de compraventa ha hecho que la población migre al mercado de renta.

La inmobiliaria estima que el mercado de venta y renta de vivienda crezca entre 15% y 20% el próximo año, pero con mayor fuerza en el de renta.

En la Zona Metropolitana del Valle de México se construyeron 25 mil viviendas hace 20 años, pero este año difícilmente se edificarán 10 mil. Para una metrópoli de casi 23 millones de personas, eso es nada, agregó Combe. ●



JORGE COMBE
CEO de DD360 y Monopolio

“Controlar los costos para que sean de 10 mil a 15 mil pesos por metro cuadrado es muy difícil con la inflación de los materiales de construcción”

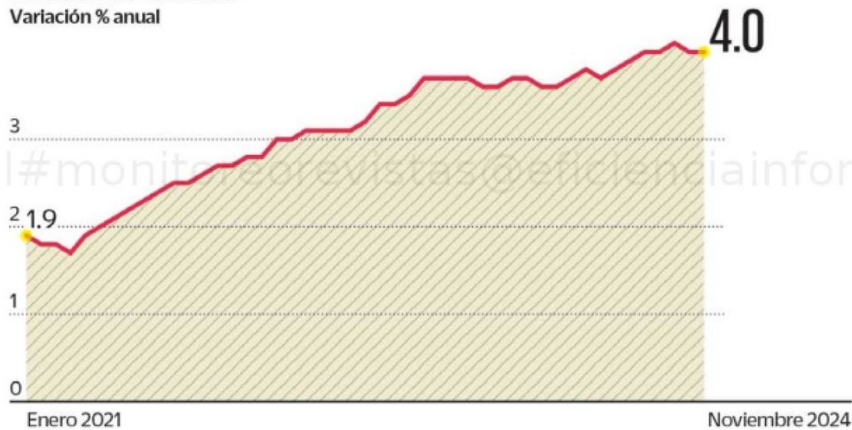
BENJAMÍN LABRA
CEO de inmobiliaria Houm

“Es un problema estructural difícil de paliar el próximo año. Durante la pandemia se frenó la construcción y en dos o tres años no va a haber inventario”

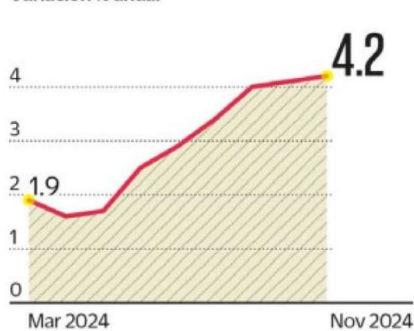
Suben precios del sector

El incremento en los costos de edificación es uno de los factores que limitan la oferta habitacional en el país.

Inflación de vivienda
Variación % anual



Carestía de construcción residencial
Variación % anual



Fuente: Inegi.

Por insumos
Variación % anual, noviembre 2024





La construcción de vivienda de todo tipo se frenó durante 2020 y 2021 debido a la pandemia de Covid-19, y el inventario que quedaba está a punto de agotarse, alertan.

