

2024-07-01

## Cambio de gobierno genera dudas al sector inmobiliario

Autor: Sara Cantera

Género: Nota Informativa

<https://www.eluniversal.com.mx/cartera/cambio-de-gobierno-genera-dudas-al-sector-inmobiliario/>

Si bien la construcción de vivienda ya se encontraba en un bache, la incertidumbre por el relevo de gobierno y la mayoría calificada de Morena en el Congreso ha provocado que algunos inversionistas frenen sus proyectos en el sector inmobiliario, alertaron expertos.

Rodrigo Guízar, miembro del Clúster de Innovación y Transformación Inmobiliaria (CITI), dijo que después de los resultados de las elecciones se ha percibido un mayor número de propiedades en venta, lo que genera un exceso de oferta y pocos compradores.

"Ahora sí existe mucha expectativa, independientemente de quien haya ganado, porque no se sabe lo que va a pasar, y ante la incertidumbre a la gente le da miedo gastar, no compra", expuso.

"Eso es lo que se está notando. Mucha gente está especulando escenarios un tanto negativos y está poniendo a la venta sus inmuebles, lo que no ayuda al mercado como tal, porque la oferta crece si agregamos más inmuebles al inventario, pero no hay suficientes compradores y los precios se empiezan a castigar", añadió.

Guízar comentó que esta incertidumbre se genera cada que va a iniciar un sexenio, ante el temor de posibles nuevas políticas de gobierno. Además, se percibe más desde la clase media alta y hacia arriba.

"La construcción ha estado lenta desde el último sexenio, porque se pusieron muchas trabas para la edificación de nueva vivienda y hay un déficit grande. La construcción de nuevos desarrollos en todos los niveles se estancó, y no pasó como en administraciones anteriores, donde se construía como cinco o seis veces más vivienda".

A ritmo lento

De acuerdo con Tinsa, en el primer trimestre del año se observó una disminución de 8% en la venta de vivienda nueva en comparación con el último trimestre de 2023 en las zonas metropolitanas de Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, con sólo 18 mil 110 unidades vendidas.

Además, respecto al primer trimestre del año pasado, las ventas prácticamente están estancadas, pues tuvieron un crecimiento de 0.3% en las tres principales ciudades del país.

Karim Goudiaby, CEO de la red inmobiliaria Iad México, dijo que tienen clientes "un poco sorprendidos" por el resultado de las elecciones y de que el partido en el poder haya podido alcanzar una mayoría en la Cámara de Diputados y el Senado, lo que genera cierta incertidumbre en la inversión inmobiliaria.

"Hubo rumores en la primera parte del año de cambios sobre la propiedad privada, rumores que han sido desmentidos por parte del gobierno, pero que generan cierta tensión en el público", recalcó.

"Los inversionistas en propiedades residenciales para ponerlas en renta o en renta vacacional en zonas turísticas sí se están preguntado qué puede pasar", señaló.

Consideró que ante el relevo de gobierno, el riesgo es que haya cambios legislativos que beneficien más a los arrendatarios que a los dueños, o que se empiecen a cobrar más impuestos sobre la renta o la plusvalía de las

viviendas.

Jorge Paredes, presidente de Realty World México, coincidió en que esta incertidumbre se vive cada sexenio y, en un mundo dividido, se genera un efecto en la sociedad.

"Abundan las mentiras y, al final, eso produce temores. Tenemos familias de empresarios que nos hablan para preguntarnos qué va a pasar. Haciendo a un lado las mentiras, quien ganó la elección tiene una preparación muy larga, académica y en el servicio público.

"Ha hecho mesas de trabajo y reuniones con cámaras empresariales, surgió un plan nacional de desarrollo y lo que va del gabinete lo ven bien hasta los conservadores", expuso.

Trámites engorrosos

Para el sector inmobiliario, apuntó Paredes, el principal problema es la burocracia y la corrupción.

Ante esto, recordó que la virtual presidenta electa, Claudia Sheinbaum, propuso la creación de la Agencia de Transformación Digital, desde donde se promoverá la digitalización en los tres niveles de gobierno. Eso puede ser una oportunidad para combatir la corrupción y bajar los tiempos de los trámites para desarrollos inmobiliarios en cualquier entidad.

"Tiene la meta de construir un millón de viviendas, lo cual es asequible y puede aminorar el déficit histórico que se enfrenta. Favorece al clima de confianza entre desarrolladores, pero no han dicho cómo se esbozó la idea antes de la elección", comentó.

Sobre la propuesta del gobierno para que el Infonavit construya vivienda y la ponga en renta, los especialistas consideraron que puede ser positiva, pero no alcanza a mover el mercado en cuanto a mayor construcción de propiedades económicas.