

TEMA: Vivienda

SUBTEMA: Año comprar casa

REFERENCIA: Soto, F. (12 de febrero de 2020). 2020, año de comprar casa. *Expansión*.

Recuperado de <https://bit.ly/380xiLq>

NOTA:

2020, año de comprar casa

En muchas ciudades del país, sobre todo en la zona metropolitana de la CDMX, las personas han decidido postergar la compra de sus casas o departamentos, y mucho tiene que ver con el panorama de incertidumbre económica y política que perciben. Al inicio fue por el cambio de administración, después por las políticas públicas implementadas por el presidente Andrés Manuel López Obrador que no han sido positivas. Al menos así lo revelan cifras del INEGI en torno a la caída en picada de la industria de la construcción y la caída del PIB de 0.1% durante 2019, llevándonos a una recesión autoinfligida.

De igual manera, la consultora Softec señala que la puesta en marcha de obras es el reto más importante para el sector vivienda, pues el arranque de proyectos se encuentra en su punto más bajo de las últimas dos décadas.

Ha pasado el tiempo, estamos entrando en el segundo año del nuevo gobierno y siguen sucediendo cambios que sin duda generan preocupación en la ciudadanía (y en los inversionistas), pero más mexicanos se han dado cuenta de que no se puede seguir aplazando el objetivo de formar un patrimonio.

La vivienda precisamente es un mecanismo de formación de patrimonio y, en particular, de formación de clases medias. Las personas somos cada vez más conscientes de ello y eso es de gran relevancia.

Aunque la economía está formalmente en una recesión, no podemos decir que vivimos en un entorno desfavorable o de crisis. De hecho, se podría decir que existen indicadores de que es un buen momento para dejar de posponer la compra de una casa o departamento.

El portafolio hipotecario mexicano creció 11% de 2018 a 2019 y la tasa de morosidad no llega a 3%, lo que quiere decir que el escenario no es malo en absoluto. Los mexicanos somos buenos pagadores porque a pesar de todo, las condiciones nos lo permiten.

Por otro lado, la postergación de compra ha hecho que los segmentos de vivienda residencial y residencial plus se conviertan en un mercado de compradores porque algunos desarrolladores con inventarios con tal de desplazar su producto, mismo que en ciertos casos tienen parado desde hace algunos meses, hoy ofrecen descuentos que van del 15 al 30% sobre los precios de principios de 2019, algo que no habrían hecho hace un par de años. Eso ha ocasionado que se vean valores de vivienda similares a los de 2017 e incluso 2016. Esa es otra razón por la que este es un momento extraordinario para comprar casa.

Otro punto a considerar: la ley de la oferta y la demanda. Datos de la Asociación de Bancos de México (ABM) indican que en el país hay un déficit de 6 millones de viviendas. Esas casas no se están construyendo y la demanda hará que los precios suban.

Además, la posible guerra de tasas de la que ya hemos hablado antes, ha hecho que los bancos ofrezcan plazos adecuados y tasas por debajo del 9% para clientes con perfiles sólidos. Mi consejo: si tienes un reporte positivo en el Buró de crédito y un ingreso constante, no te esperes a comprar en julio o agosto, o peor, hasta el año que viene porque para entonces la casa que te gustó ya no va a estar disponible o su precio habrá aumentado y no podrás pagarla.

COMENTARIO:

Este año podría ser un buen momento para adquirir una casa propia, pues la economía presenta indicadores que vislumbran un panorama favorecedor para las personas que desean comprar su vivienda. Debido a la incertidumbre que ha venido con el cambio de administración, la población que deseaba adquirir una vivienda ha retrasado su decisión, mientras que la incertidumbre de las políticas del nuevo gobierno ha generado que los inversionistas aplacen las obras de construcción, ocasionando que las desarrolladoras ofrezcan descuentos del 15 al 30%.

No obstante, no se debe de esperar más tiempo, pues la situación puede cambiar en cuestión de meses a causa de la oferta y la demanda, concorde al reporte Estado Actual de la Vivienda en México (EAVM) 2018 de Sociedad Hipotecaria Federal (SIF) ¹, se calcula que en la CDMX había una demanda 64,146 viviendas nuevas por año, pero el promedio anual era solamente de 15,000 viviendas construidas, cuestión que podría encarecer el precio de las casas o departamentos, al menos en la ciudad. El derecho a una vivienda digna no puede garantizarse si no existe el número de viviendas equivalente a la demanda de la población.

RESPONSABLE

Cynthia Guadalupe Hernández Rojas

¹ SHF. (2018). Estado Actual de la Vivienda en México (EAVM) 2018. Recuperado de <https://bit.ly/2CHLVo5>