



Huyó inversión extranjera para vivienda de la Ciudad de México

El capital para construir tuvo un saldo negativo de 16 mdd en el sexenio pasado, indican los registros oficiales

TLÁLOC PUGA

—cartera@eluniversal.com.mx

La Inversión Extranjera Directa que se reportó en la Ciudad de México para construir casas y departamentos tuvo un saldo negativo de 16 millones de dólares de enero de 2019 a septiembre de 2024, cuando fueron jefes de Gobierno Claudia Sheinbaum y Martí Batres, de acuerdo con la Secretaría de Economía.

En cambio, entraron 185 millones con Miguel Ángel Mancera y José Amieva, y 298 millones cuando Marcelo Ebrard estuvo al frente de la capital.

La salida neta de recursos se debe a los cuellos de botella en la asignación de permisos y la falta de políticas que apoyen el sector, dijeron especialistas.

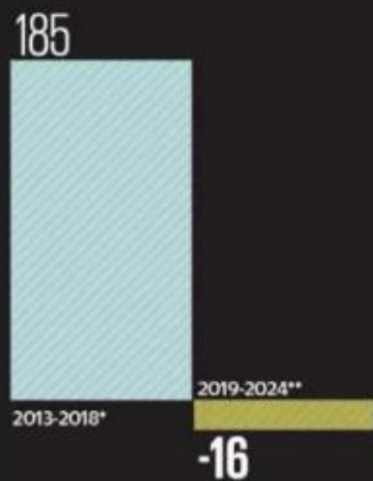
| ECONOMÍA | A18

El mercado decide

En el gobierno pasado, las casas y departamentos se encarecieron más de 20% en la capital del país.

Inversión Extranjera Directa en edificación residencial en la CDMX

Saldo acumulado en millones de dólares



Precio promedio de la vivienda en la CDMX

Variación porcentual acumulada

● ALQUILER ● VIVIENDA PROPIA



*Las cifras corresponden al periodo de enero de 2013 a septiembre de 2018, cuando Miguel Ángel Mancera y José Ramón Amieva fueron jefes de Gobierno de la CDMX. **Las cifras corresponden al periodo de enero de 2019 a septiembre de 2024, cuando Claudia Sheinbaum y Martí Batres fueron jefes de Gobierno de la CDMX. Fuente: Secretaría de Economía e Inegi.





Extranjeros abandonan la construcción de viviendas en la CDMX

La inversión foránea en el sector tuvo un saldo negativo de 16 mdd en los gobiernos de Sheinbaum y Batres, señalan los registros oficiales

TLÁLLOC PUGA

—cartera@eluniversal.com.mx

Compañías extranjeras retiraron las inversiones que tenían para la construcción de casas y departamentos en la Ciudad de México, debido a los cuellos de botella en la asignación de permisos, la falta de políticas públicas a favor del sector y otros factores, indicaron especialistas a EL UNIVERSAL.

La Inversión Extranjera Directa canalizada a la edificación residencial en la capital tuvo un saldo negativo de 16 millones de dólares entre enero de 2019 y septiembre de 2024, cuando Claudia Sheinbaum Pardo y Martí Batres Guadarrama fueron jefes de Gobierno.

Esta salida neta contrasta con los 185 millones de dólares que entraron en el sector durante las administraciones de Miguel Ángel Mancera Espinosa y José Ramón Amieva Gálvez, y los 298 millones que ingresaron cuando Marcelo Ebrard Casaubon estuvo al frente de la Ciudad de México, según registros de la Secretaría de Economía.

La capital vive una situación particular, dado que carece de inventario de viviendas de interés social y hay una gran necesidad de la población, explicó el análisis

LEONARDO GONZÁLEZ

Analista independiente del sector inmobiliario

"No hay tasas de rentabilidad que faciliten las inversiones para satisfacer inmuebles más asequibles en la Ciudad de México"

ta independiente del sector, Leonardo González.

"No hay tasas de rentabilidad que faciliten las inversiones para satisfacer inmuebles más asequibles en la Ciudad de México", comentó a esta casa editorial.

Señaló que, al comparar periodos previos, hoy la edificación de casas y departamentos se complica por los cuellos de botella en la asignación de permisos y autorizaciones de obra por parte de las autoridades capitalinas.

Desde su punto de vista, el gobierno debe dar facilidades a los de-

FERNANDO SOTO-HAY

Fundador y director general de Tu Hipoteca Fácil

"El problema de escasez de casas es más bien por la falta de políticas públicas que apoyen la construcción de inmuebles en todos los niveles socioeconómicos"

sarrolladores para construir viviendas, dada la insuficiente oferta habitacional y porque los precios suben de manera sostenida, alejándose cada vez más del poder adquisitivo de la población.

Controles de precios

En su opinión, la contención de precios debe responder a un equilibrio entre la oferta y la demanda, pero los controles de rentas ajustados a la inflación, que plantea el gobierno que hoy encabeza Clara Brugada Molina, marca un precedente importante.



Sin embargo, dijo, la evidencia demuestra que los controles de alquiler contraen aún más la oferta e introducen incentivos perversos en el mercado.

El fundador y director general de Tu Hipoteca Fácil, Fernando Soto-Hay, indicó que el problema de escasez de casas y departamentos en la capital no está siendo causado por la gentrificación, más bien es la falta de políticas públicas que apoyen la construcción de inmuebles en todos los niveles socioeconómicos, sobre todo, de vivienda básica.

En la Ciudad de México cada año se requieren, al menos, 60 mil nuevas viviendas para cubrir las necesidades de personas y familias en todos los niveles socioeconómicos. No obstante, las autoridades locales no autorizan ni 10 mil al año y se construye un número menor desde hace varios años, expuso.

Los inversionistas piden certidumbre jurídica, que se actualice el uso de suelo intraurbano y que se pongan en marcha programas de vivienda que permitan el incremento en la densidad de los terrenos, dijo el también columnista de El Gran Diario de México.

Cae competencia

Durante el año pasado apenas 11 empresas produjeron 90% de las casas y departamentos localizadas en el Valle de México.

Esta cifra es la mitad de las 21 constructoras que dominaban este mercado en 2018, revela un análisis incluido en el reciente reporte económico trimestral del Infonavit.

La teoría identifica que la concentración tiende a elevar los precios por encima de los niveles que se alcanzarían en un entorno de mayor competencia.

Esto se debe a que las empresas con más poder de mercado pueden influir en los precios para maximizar sus ganancias.

Asimismo, un entorno más concentrado puede reducir la cantidad de inmuebles disponibles en el mercado, señala el análisis que firman Mitzi Yael Camba y Luis Gerardo Zapata.

Leonardo González explicó que los precios son reactivos al número de compañías y su eficiencia al construir viviendas.

A diferencia de otros sectores, al invertir en la edificación residencial, las desarrolladoras arrancan proyectos que requieren de dos a cuatro años para salir al mercado.

En este período ocurren varios eventos internos y externos, como los aranceles al acero de Estados Unidos, que dificultan pronosticar la demanda al concluir las obras, de modo que, al fusionarse, las empresas se blindan de manera efectiva contra estos sucesos, indicó Leonardo González.

Entre las 20 zonas metropolitanas analizadas, el Valle de México experimentó el aumento más significativo en su concentración, destacó el reporte del Infonavit.

Los registros del Inegi señalan que las casas y departamentos localizadas en la Ciudad de México y su área metropolitana se encarecieron 21.5% cuando Sheinbaum y Batres fueron jefes de Gobierno, lo mismo que el alquiler.

En tanto, los precios de las viviendas acumularon un incremento de 20% con Mancera y Amieva al frente de la capital del país, mientras que las rentas se encarecieron 19.7%. ●