



Construir casas para vender ya es insuficiente



**MARIEL
ZÚÑIGA**

EN CONCRETO

La tradicional fórmula de construir casas o departamentos para vender ya no funciona.

Hoy hay fórmulas nuevas que trabajan no sólo con bancos sino con Sofomes para estrategias de financiamiento como renta con opción a compra, o bien con éstas para prestar a segmentos de la población que los bancos aún no atienden.

También se trabaja con plataformas inmobiliarias para ofertar los inmuebles. Van desde la que ofrece comprar tu propiedad en 10 días, después de los cuales la remodela "para que luzca mejor" y la revende; así ya hay empresas desarrolladoras que también utilizan las plataformas que se vienen especializando en eso: recomprar, remodelar y revender.

Recién conocí otras fórmulas "mileniales" que te ofrecen invertir en bienes inmuebles y tener utilidades.

Por ejemplo, asistí hace un par de semanas a la presentación de una de éstas: te propone ganar hasta 53% de utilidades tras cuatro años después de que invertiste por un 25% (una de 28 fracciones), unos 150 mil pesos vs 4 millones del valor total de la propiedad.

Así, tras cuatro años en que invertiste y se renta la propiedad, tu recibes tu inversión y un 53% bruto de utilidades de lo que habrá que descontar lo que se haya invertido en la propiedad por su mantenimiento, por ejemplo.

Los administradores, dueños de la fórmula, conservan el 25% de la propiedad por lo cual puedes comprar hasta el 75% de acciones.

Pero la ganancia suena bastante bien, Y rompe con el esquema de propieda-

des fraccionarias para habitar, en donde te tocan unos días o semanas a lo largo del año.

Aquí se renta y es meramente inversión para obtener ganancias.

Cuando les platico a los desarrolladores "tradicionales" se les "rompe el esquema" porque siguen sufriendo en construir vivienda, la cual se está frenando por todo el contexto de la inflación, escasez de tierra, encarecimiento de materiales y excesiva y cara tramitología.

Así, que no les irá nada mal adentrarse y conocer las fórmulas disruptivas que van dirigidas también a nuevos mercados, segmentos de la población que apuestan a "vivir de sus rentas", y a invertir en diferentes inmuebles para obtener ganancia, generaciones tipo de personas que no sólo piensan en habitar y formar un hogar.

Así, que hoy pensar en construir vivienda y venderla ya no es realmente el negocio. Es tiempo de diversificar estrategias y abarcar otros mercados.

POR CIERTO

La semana pasada te comenté que el Director del Infonavit dio a conocer allá con Canadevi que la Cámara de Diputados aprobó la reforma a la ley del Infonavit que permitirá que un estimado de 5 millones de personas con actividades profesionales, trabajadores independientes abran su cuenta voluntariamente. Y como pagadores de impuestos también paguen 5% de cuota por inscribirse al Instituto y accedan al crédito.



Pero por ejemplo la propuesta de incorporar a emplead@s domestic@s no ha tenido éxito porque no hay estímulos para que el patrón l@s afilie. Tareas inconclusas diría yo.

PREGUNTA

Opina:
¿Te interesaría comprar una frac-

ción de un depa y recibir ganancias?

•Periodista de negocios, bienes raíces, Infraestructura y finanzas personales. Fundadora de "Mujeres Líderes por la Vivienda" y directora de Grupo En Concreto. marfel@grupoenconcreto.com