

# El mercado de vivienda RESIDENCIAL PLUS

A diferencia de los segmentos medio y residencial, el residencial plus, donde hay mejor capacidad de compra en los sectores más altos de la población, ha permitido ver mejores ritmos de ventas



Foto: Cortesía Plaza Residencia

Por Araceli Cano

**D**e acuerdo con información de la consultora Tinsa, los resultados de la actividad inmobiliaria en el Distrito Federal para el segundo semestre del año revelan una caída de 27% en la colocación de vivienda nueva, respecto al primer trimestre del mismo año.

Sin embargo José Ángel Borbolla, director general de la consultora inmobiliaria Tinsa, dijo que el segmento residencial plus (viviendas de más de 2 millones 300 mil pesos) mantiene una clara diferencia al reportar un crecimiento de sus unidades vendidas, lo que refleja una mayor confianza y solidez de los sectores de mayor nivel adquisitivo de la población, a diferencia del segmento medio alto que depende en gran medida de los créditos hipotecarios.

Enrique Margain Pitman, director de Crédito Hipotecario de Scotiabank, mencionó que la actual situación económica ha repercutido en las decisiones de las personas, que prefieren diferir sus compras.

Para aquellos con capacidad suficiente de pago que continúan invirtiendo, este mercado ofrece oportunidades de inversión atractivas.

Pese a que hay menos proyectos en construcción, lo que ha ocasionado que la vivienda en este segmento no abunde, no hay sobreoferta y el mercado está en equilibrio, con fortaleza de precios, lo que quiere decir que no hay inmuebles baratos.

## La oferta actual

José Ángel Borbolla afirmó que en el rango de valor de 3 a 4 millones de pesos existen dos tipos de producto: departamentos, que representan entre 93 y 95% del total y casas, que es el resto de la oferta disponible; “aunque por supuesto, también hay que considerar la vivienda usada, sobre todo casas, que se pueden encontrar en este nivel de precio”.

Al respecto, Fernando Soto-Hay, director general de la consultora Tu Hipoteca Fácil, comentó que hay un mercado muy interesante de casas usadas que venden las parejas maduras, cuyos hijos ya se independizaron.

“Estas casas, remodeladas, son un excelente producto, con una gran plusvalía, y se ubican en zonas como Tecamachalco, La Herradura, Bosques de las Lomas y el Pedregal”.



Indicó que también hay un mercado de departamentos viejos en Polanco, La Herradura y Satélite, que son opciones interesantes dentro de este segmento.

“Y ante la carencia de vivienda nueva, cuando se agote el inventario, se podría revalorar la vivienda usada, aunque no tenga muchas amenidades como los inmuebles nuevos”, puntualizó Soto-Hay.

Sobre este tema, Gene Towle, socio director de Softec, señaló que es el momento de salir a comprar una casa usada que por lo general está en las mismas zonas que los proyectos nuevos.

Por su parte, el director de Tinsa reiteró que el segmento residencial se ha mantenido estable este año en cuanto a precios y ventas, sobre todo en la delegación Miguel Hidalgo (en el llamado “Nueva Polanco”, que comprende las colonias Granada, Anzures e incluso algunas calles de la Anáhuac), donde se construyeron desarrollos grandes de más de 100 departamentos, que han tenido mucha aceptación.

“Para los desarrolladores es mejor enfocar sus esfuerzos en un sólo proyecto con más unidades, además de que han constatado la aceptación que tienen estos inmuebles, pues el tener más amenidades y servicios dentro del mismo conjunto, la gente lo valora, junto con la seguridad que ofrecen”.

Borbolla afirmó que de los 24 desarrollos iniciados, 10 son de vivienda Residencial Plus, que básicamente se encuentran en cuatro delegaciones: Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Cuajimalpa. “Aquí se concentra 70% del total de departamentos del citado rango de precio”.

Gene Towle admitió que las oportunidades aumentan cuando se trata de vivienda de entre dos y cinco millones de pesos, ya que en la actualidad hay 17 mil unidades en proceso y sobran 5 mil 900 en venta.

Explicó que se venden 388 unidades al mes, lo que quiere decir que hay inventario como para año y medio. “Son inmuebles que tienen en promedio 140 metros cuadrados, con un precio promedio de 2 millones 800 mil pesos, y de 23 mil pesos por metro cuadrado, también en promedio”.



## Alternativas Hipotecarias

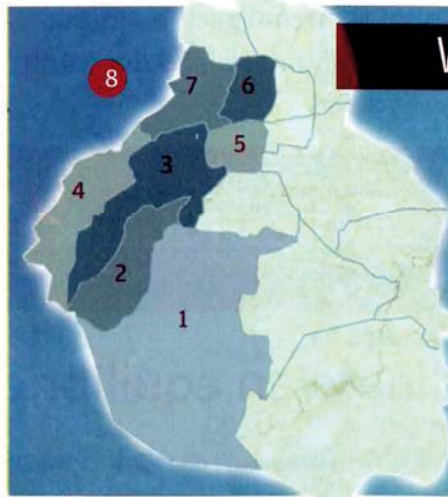
El especialista de Tu Hipoteca Fácil afirmó que el mercado residencial plus es muy importante para los bancos, pues los compradores son personas con solvencia económica y responsables, pero aclaró que todavía son pocas las opciones de crédito hipotecario, aunque esto es parte de la evolución del mercado.

“Es un mercado hipotecario con muchas perspectivas, aún cuando los bancos pudieran excederse al fijar las reglas -muchas de ellas de importación-”.

Sobre los puntos más importantes a la hora de solicitar un crédito, el especialista opinó que el CAT (Costo anual total) y la tasa de interés son irrelevantes, “es más importante tomar un financiamiento con el que se amortice más a capital en cada mensualidad, eso es fundamental”.

Pero cada cliente es diferente, por eso se deben analizar todas las opciones del mercado para encontrar la que mejor se adapte a cada persona, a sus requerimientos, necesidades y sobre todo, a su capacidad de pago, de ahí que también sea muy importante el servicio y la atención, más que la tasa de interés o los premios, mencionó Gene Towle.

Para José Ángel Borbolla, en la actualidad son cuatro o cinco bancos (BBVA Bancomer, Santander, Scotiabank, HSBC y Banamex), los que están dando créditos a este sector, “hay productos interesantes, con tasas fijas de entre 11 y 13% para este segmento, pero hay que analizar muy bien lo que ofrece cada producto”.



### Vivienda residencial plus en el DF

1. Tlalpan
2. La Magdalena Contreras
3. Álvaro Obregón
4. Cuajimalpa
5. Benito Juárez
6. Cuauhtémoc
7. Miguel Hidalgo
8. Zona Esmeralda (Edo. México)

### Las 17 mil propiedades mencionadas se distribuyen de la siguiente manera en el DF

- .Álvaro Obregón, Miguel Hidalgo, Cuajimalpa: 8,500 propiedades (se agrupan en las tres delegaciones)
- .Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo: 5,800 propiedades
- .Zona Esmeralda: 1,400 propiedades
- .Magdalena Contreras, Tlalpan y Coyoacán: 1,300 propiedades

Al referirse al mercado de las casas de entre tres y cuatro millones de pesos, el director de Tinsa indicó que se concentran en: Cuajimalpa, Magdalena Contreras, Tlalpan y Álvaro Obregón.

## Características de los departamentos de lujo



Gym



Bar



Carril de nado y spa

Actualmente los desarrolladores han puesto mayor atención en el nivel de acabados, diseño, proyecto arquitectónico y amenidades.

Las construcciones del segmento residencial plus ofrecen:

Amenidades de alto nivel como:

- Alberca
- Gimnasio
- Salón de usos múltiples
- Business center
- Cancha de tenis
- Spa

En algunos desarrollos se imparten clases de spinnig, tenis, aerobics y natación. Algunas de ellas ya incluidas en el pago de mantenimiento mensual.

Dentro de su gama de servicios pueden contar con:

- Conserjería
- Guardería
- Ama de llaves
- Tintorería
- Lustrado de zapatos
- Motor lobby



Domótica y servicio de Internet



Lavandería y tintorería



Acabados de lujo en interiores



Circuito cerrado



Ama de llaves



Área de juegos infantiles