

Rinden menos como inversión

► Sufren inmuebles baja plusvalía tras la crisis; influye también oferta

Nallely Ortigoza

Mientras que en periodos normales un inmueble se aprecia hasta 10 por ciento, durante la crisis económica las casas ganaron 5 por ciento en el mejor de los casos y, en algunos, hasta perdieron valor, coincidieron expertos.

La crisis económica provocó que los inmuebles estuvieran ociosos, es decir, que en alrededor de año y medio la inversión no registrara plusvalía, que es el aumento en el valor del inmueble.

“En términos generales hablamos de 3 años, muy buenos: 2005, 2006 y 2007; de un primer semestre de 2008 también muy bueno; y de un año y medio de una desaceleración en la plusvalía”, señaló José Martínez Licea, consultor de desarrollo de afiliados de Coldwell Banker.

Los resultados varían, según la zona y el tipo de vivienda.

Para una casa en las zonas costeras o fronterizas, posiblemente el valor cayó.

En Los Cabos, Cancún, Playa del Carmen y Puerto Vallarta, la firma de corretaje Coldwell Banker estima que la pérdida fue de hasta 10 por ciento.

Pero si la propiedad se ubi-

ca en zonas metropolitanas como las colonias Condesa, Polanco y Santa Fe, ganó un 5 por ciento de octubre de 2008 hasta hoy. La mala noticia es que previamente su valor crecía hasta 20 por ciento por año.

Inmuebles que fueron adquiridos en preventa en años previos a la crisis tuvieron una utilidad de hasta 30 por ciento, según datos de la unidad de avalúos de Tinsa.

Jesús Orozco, director de avalúos de la firma, ejemplificó que una casa que en 2007 se vendió en 900 mil pesos, después de un año se vendía en millón y medio.

El que la vivienda sea nueva o usada también repercute en la plusvalía que genera.

En promedio, en los últimos 5 años, la nueva ha mostrado crecimientos de hasta 10 por ciento anual, mientras que la usada, entre 5 y 10 por ciento de apreciación.

“Lo normal sería que la vivienda usada cada año registrara un aumento en su valor, sin embargo, en estos 5 años hubo un exceso de oferta de vivienda usada y una fuerte competencia de vivienda nueva”, señaló Martínez Licea.

El presidente de la Asociación Nacional de Unidades de Valuación, César Cantú, recomendó dar mantenimiento a las viviendas, para evitar la depreciación de su valor.

“Comprar una casa no se acaba cuando se firma la escritura, hay que darle un valor a esa propiedad”, opinó Cantú.

En descenso

En el último trimestre de 2008 y el mismo periodo de 2009 se registraron plusvalías pequeñas e incluso minusvalías.

(Vivienda media)

DELEGACIÓN	PLUSVALÍA %
Benito Juárez	4.91%
Cuajimalpa	4.78
Azcapotzalco	3.93
Cuauhtémoc	3.36
Miguel Hidalgo	2.97
Iztacalco	2.82
Iztapalapa	0.91
Álvaro Obregón	0.06
Venustiano Carranza	-0.69

Fuente: Tinsa