

Post sismo: ¿Qué dicen los portales inmobiliarios?

A unas semanas del sismo que sacudió a la Ciudad de México y entidades como Puebla, Morelos y Estado de México, ha surgido una gran especulación sobre los efectos que ello podría tener sobre el mercado inmobiliario. En este artículo, en ai360 combinamos esfuerzos con el portal [Propiedades.com](https://propiedades.com), uno de los más importantes a nivel nacional en cuanto a inventario, con más de 350 mil inmuebles registrados, y el primero en cuanto a visitas no inducidas¹ para identificar cuáles han sido los cambios más relevantes en el patrón de la demanda y la oferta inmobiliaria en la Ciudad de México, luego del sismo.

Se comparan las consultas y el contenido del sitio en dos fechas, el día previo al sismo (18 de septiembre) y dos semanas más tarde (3 de octubre), y a partir de ello se analizan aspectos como el interés de los usuarios por comprar, rentar e incluso anunciar una vivienda, así como las variaciones en los precios anunciados, por zona (a nivel de colonias, delegaciones y entidades vecinas), y diferenciando entre casas y departamentos.

El análisis arroja resultados interesantes, que en algunos casos se alejan de los vaticinios fatalistas, como los que anticipaban un desplome generalizado de los precios, o un éxodo masivo de la CdMx; por su parte, cobran validez las expectativas en torno a un mayor interés por casas sobre departamentos, o preferencia de rentar vs. comprar.

Si bien los resultados deberán tomar mayor forma a medida que pase el tiempo, puede verse que existen amortiguadores naturales en el mercado inmobiliario de la CdMx, como una fuerte necesidad de vivienda, concentración de la actividad en ciertas zonas de la ciudad, y la propia respuesta de la oferta. En conjunto todos ellos contribuyen a un proceso de ajuste menos drástico del que algunos preveían.

Un recuento de los daños

Como contexto, sirve hacer una recapitulación sobre el impacto del sismo por zona y tipo de inmueble. Cifras del Gobierno de la Ciudad de México muestran que los inmuebles con reporte de daño suman un total de 15 mil². De éstos, 12 mil corresponden a daños superficiales o que en última instancia, no implican riesgo para su ocupación; otros 3 mil requerirán algún tipo de intervención. Los inmuebles derrumbados suman 38, y, de acuerdo con el Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México, entre 120 y 150 adicionales podrían requerir demolición.

En cuanto a la edad de los inmuebles, la información del catastro como de los propios peritajes realizados muestra que, en entre 80 de 90% de los casos, los derrumbes o daños estructurales correspondieron a edificaciones construidas con anterioridad a 1987, cuando se actualizó el reglamento de construcciones. Es decir, los estándares de construcción en la Ciudad de México son muy elevados y en la gran mayoría de los casos se ha respetado. Es importante ventilar y tomar acciones sobre los casos de excepción, pero no hacer generalizaciones a partir de ellos.

¹ Se conoce como “tráfico orgánico”, y quiere decir que las visitas no provienen de redireccionamientos desde otras páginas.

² Ésta corresponde a la medida más amplia de los reportes, que incluye todos, sin importar el tipo o magnitud del daño detectado.

Por zonas, las principales afectaciones se dieron en las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc e Iztapalapa con 42%, 37% y 13% de los reportes de daños. En las dos primeras se concentra el 38% del PIB y el 31% del empleo de toda la Ciudad de México.

Algunas comparaciones sirven también para ver en perspectiva la magnitud del daño. Por ejemplo, el número de inmuebles derrumbados representará, en un caso extremo, un 2.5% de aquellos de 1985 (6 mil, de acuerdo con el Informe de Gobierno de 1986). Asimismo, como proporción del parque habitacional, de 2.1 millones de viviendas, puede decirse que el sismo afectó, al punto de obligar a su derrumbe, a una de cada 10 mil viviendas (en el caso de que se lleguen a derrumbar 200 inmuebles).

Todo lo anterior apenas serviría como referencia anecdótica, pero ayuda a interpretar lo que ha venido ocurriendo en el mercado en las semanas posteriores al sismo.

¿Cayó el interés por los inmuebles en las zonas más afectadas?

Una primera preocupación era que decaería significativamente el interés por comprar o rentar vivienda en las delegaciones y colonias más afectadas.

Con respecto al interés por comprar, el día anterior al sismo, un total de ocho colonias en las delegaciones Benito Juárez y Cuauhtémoc, representaron el 3.5% del total de búsquedas en todo el portal inmobiliario. Dos semanas más tarde, la participación incluso había aumentado al 4.1%. Esto es, el interés en estas zonas no sólo no decreció, sino que incluso se incrementó.

Claro que hay diferencias a nivel de colonias. Por ejemplo, en la Portales, donde hubo varios derrumbes, el interés se redujo en cerca de la mitad (del 0.48% de las consultas, al 0.28%), pero en las vecinas se incrementó significativamente, como en Nápoles y Narvarte, que en conjunto pasaron de una

participación de 0.8% de las consultas, a 1.04%. Las colonias Condesa y Roma, donde también hubo importantes afectaciones severas, las búsquedas tuvieron igualmente un repunte.

Venta: Participación en búsquedas
(Colonias más populares %)

	18 de sept.	3 de oct.
Del Valle	0.81	0.87
Narvarte	0.72	0.82
Mixcoac	0.12	0.33
Portales	0.48	0.28
Nápoles	0.08	0.22
Condesa	0.61	0.95
Centro	0.56	0.41
Roma	0.15	0.26
Lindavista	0.28	0.45
Escandón	0.38	0.55
Coapa	0.25	0.40
Total	4.42	5.53

Otras delegaciones muestran también un repunte, en colonias vecinas o cercanas a las de mayor afectación. En la Escandón por ejemplo, cercana a la Condesa, las consultas pasaron de representar el 0.38% al 0.55%, y en Lindavista, un poco más al norte pero cercana a las colonias afectadas de la delegación Cuauhtémoc y donde también se registró un derrumbe, el interés por la compra igualmente se incrementó, y su participación en el total de consultas en el portal pasó del 0.28% al 0.45%.

Pero si el interés por la compra aumentó, el de la renta lo hizo mucho más. Diez colonias, en cuatro delegaciones, aumentaron su participación en el total de búsquedas, de 4% al 9%. Esto revela que el temor generado por el sismo no redujo el interés por las viviendas en las delegaciones más afectadas. Las búsquedas revelan también algo interesante, y es el cambio en la percepción en torno a la renta, algo que podría ser clave para el desarrollo de este mercado en los próximos años.

Renta: participación en búsquedas

(Colonias más populares, %)

	18 de sept.	3 de oct.
Del Valle	0.76	1.90
Narvarte	0.63	1.78
Portales	0.30	0.70
Nápoles	0.07	0.31
Mixcoac	0.05	0.16
Condesa	0.79	1.45
Centro	0.43	0.52
Roma	0.20	0.32
Lindavista	0.30	0.74
Escandón	0.40	1.15
Total	3.97	9.03

En síntesis, la demanda ha modificado sus preferencias de ubicación, pero sólo en forma relativa, es decir, buscando más casas o inmuebles en renta, y en colonias vecinas a las afectadas. Ello refleja, por una parte, que el número de inmuebles afectados fue relativamente poco, y por la otra, que para una parte importante de quienes buscan una vivienda, consideran que no hay muchas alternativas para cambiar de residencia en la Ciudad de México, o simplemente que no las hay por toda la ciudad.

Por tipo de inmueble también se aprecian diferencias importantes. Como era de esperarse, las casas se hicieron más atractivas. El interés por casas en las colonias referidas prácticamente se triplicó, del 2.3% de las búsquedas, al 6.1%

En síntesis, la demanda se modificó sólo en forma relativa, buscando más casas o inmuebles en renta, y en colonias vecinas a las afectadas. Quienes buscan una vivienda, no

encuentran muchas alternativas en la Ciudad de México, o no por toda la ciudad.

Venta de casas: participación en búsquedas

(Colonias más populares, %)

	18 de sept.	3 de oct.
Narvarte	0.37	0.99
Del Valle	0.24	0.55
Nápoles	0.17	0.36
Portales	0.10	0.15
Mixcoac	0.05	0.07
Condesa	0.27	0.45
Centro	0.10	0.35
Roma	0.11	0.37
Lindavista	0.32	1.07
Escandón	0.20	0.56
Coapa	0.34	1.14
Total	2.27	6.07

La reacción de los anunciantes

En el mercado inmobiliario, como en cualquier otro, influye no sólo la demanda, sino también la oferta. La respuesta inmediata de un propietario que ve o anticipa una posible baja en el precio del bien que vende es, o bien deshacerse rápidamente de él, o guardarlo en espera de mejores tiempos. El mercado accionario es una buena referencia, pues los gestores de portafolios recomiendan evitar a toda costa las ventas de pánico, y en cambio, mantener las acciones cuando éstas van a la baja, para evitar materializar la pérdida³.

Para el caso inmobiliario, la experiencia de 1985 es un buen referente. Aunque en dicho año el mercado tenía otras características⁴, los inmuebles en oferta se redujeron en 23% entre los cuales, los departamentos lo hicieron en 28% y las casas en 3%⁵

³ Claro, se establece un cierto límite de pérdida tolerable, asumiendo que el mercado gradualmente se recuperará.

⁴ Entre otras cosas, la masificación del crédito no había llegado, pues no existían aún las cuentas individuales. Tampoco había la competencia que hoy existe en el mercado hipotecario entre

instituciones financieras. En consecuencia, la tasa de propiedad era más baja, y por tanto la reacción ante la compra era distinta a la actual.

⁵ Boils, Guillermo. Efectos del sismo sobre la vivienda de alquiler. Revista Mexicana de Sociología. 1986.

Anuncio de inmuebles

(Ranking)

Zona	Inmueble	Transac- ción	18 Sep	3 Oct
Cuajimalpa	Dpto	Venta	9	1
Azcapotzalco	Dpto	Renta	42	2
Iztacalco	Dpto	Renta	54	3
Azcapotzalco	Dpto	Venta	19	4
M. Hidalgo	Casa	Venta	13	5
Cuajimalpa	Casa	Venta	22	6
V. Carranza	Casa	Renta	60	7
Iztacalco	Casa	Venta	37	8
Á. Obregón	Dpto	Renta	17	9
G. A. Madero	Dpto	Venta	15	10
M. Hidalgo	Casa	Renta	27	11
B. Juárez	Dpto	Venta	1	12
M. Hidalgo	Dpto	Venta	2	13
B. Juárez	Casa	Venta	25	14
B. Juárez	Casa	Renta	44	15
M. Contreras	Casa	Renta	48	16
B. Juárez	Dpto	Renta	12	17
Cuauhtémoc	Dpto	Renta	21	18
Cuajimalpa	Dpto	Renta	18	19
Iztapalapa	Dpto	Renta	51	20
Cuauhtémoc	Dpto	Venta	3	21
Á. Obregón	Dpto	Venta	5	22
Iztapalapa	Casa	Venta	20	23
Tláhuac	Casa	Venta	43	24
Coyoacán	Casa	Renta	41	25

En esta ocasión se aprecia un patrón similar. Para los inmuebles en los que propietarios anticipan un aumento en el precio, el número de anuncios se incrementó, y donde se espera una baja, los anuncios disminuyeron. Por ejemplo, en Benito Juárez, la oferta de casas pasó de la posición 19 a la 2 en la oferta total

de inmuebles; lo mismo ocurrió en Cuajimalpa, donde las casas se hicieron más relevantes dentro de los anuncios totales, pasando de la posición 15 a la 6. En sentido opuesto, los departamentos en Benito Juárez pasaron de representar la primera posición en cuanto al número de ofertas, a la 12.

Así, ante el riesgo de un escenario de pánico por parte de los compradores, los vendedores tomaron, en lo general, una postura más de cautela.

El impacto en los precios

Por la parte de los precios, contrario a los pronósticos más pesimistas, el impacto ha sido modesto. En el agregado, para las casas en venta se aprecia un aumento de 2%, en tanto que para los departamentos en venta se registra un incremento de 0.6%, y de 0.3% cuando se trata de renta.

A nivel de zonas se aprecian mayores diferencias. Por ejemplo, en Coapa, parte de la delegación Coyoacán y donde se registraron algunos daños importantes, los precios de las departamentos en venta se mantuvieron prácticamente iguales, al igual que en la Condesa y en la Roma. Por otro lado, los incrementos más notorios se dieron en colonias cercanas a los siniestros como Escandón (3.5%) y Portales (1%).

Quizás a algunos sorprendan los resultados, Pero el fundamento es que en términos relativos, el número de inmuebles afectados fue reducido, que la actividad económica no se paralizó, ni tampoco la demanda de vivienda, y por último, que la oferta también ha reaccionado.

Precio de inmuebles anunciados: Octubre 3 vs. Septiembre 19

(Var. %)



Fuente: ai360 con datos de Propiedades.com

Valoración final

Todo lo anterior no implica que no habrá ajustes profundos en el mercado inmobiliario de la Ciudad de México. Simplemente que no serán de corto plazo ni de la magnitud que se temía en un inicio.

El proceso de reconstrucción será un importante detonador de la actividad en el mercado, y podría orientar también algunas tendencias futuras. Por ejemplo, si viene acompañado de nuevos criterios para la edificación, a partir de un Atlas de riesgos actualizado o al menos considerando el tipo de suelo. Asimismo, al igual que ocurrió en 1985, puede anticiparse que algunos hogares busquen mudarse hacia zonas que perciban más seguras, dentro de la Ciudad de México o en entidades vecinas.

Todo ello tomará algún tiempo en definirse y consolidarse, aunque por lo pronto, los portales inmobiliarios permiten conocer el efecto del sismo en el ánimo de los compradores y propietarios de inmuebles. El análisis revela un ajuste más mesurado del que algunos preveían.

Primero, el volumen de visitas no se redujo en forma significativa; segundo, si bien decreció el interés sobre las zonas afectadas, aumentaron las búsquedas hacia las colonias

vecinas; tercero y quizás más relevante, no se aprecia una caída drástica en los precios, quizás porque los propios anunciantes han decidido retirar sus inmuebles, a la espera de que la estabilidad retorne al mercado.

Es decir, la evaluación preliminar del impacto del sismo sobre el comportamiento del mercado inmobiliario, apunta a una reacción más mesurada por parte de los compradores (buscando en zonas vecinas), y más cauta por parte de los anunciantes (retirando sus inmuebles temporalmente), lo cual genera un amortiguamiento a los precios, que ciertamente no se han desplomado.