

RENTA INSTITUCIONAL EN MÉXICO

PERSPECTIVAS INMOBILIARIAS DURANTE LA CONTINGENCIA

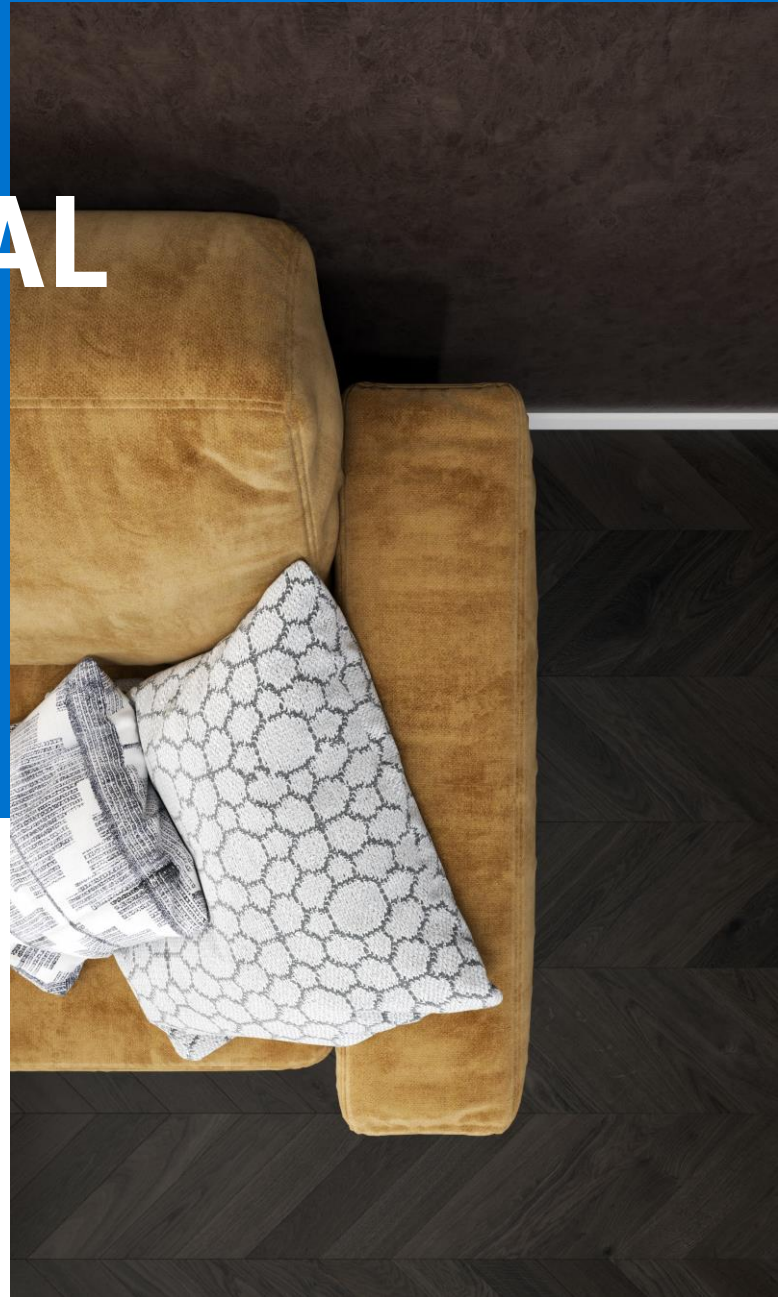
por: **Li Rodríguez**

Mapping & GIS Analyst, Mexico City
li.rodriguez@ngkf.com

En México, la vivienda en renta institucional, es decir, la administrada profesionalmente, se encuentra aún viviendo una etapa muy temprana a diferencia de otros países. Sin embargo, cada vez es mayor la participación de desarrolladores que voltean a ver este mercado por el enorme potencial que presenta ante el cambio en la dinámica de vida de las generaciones; donde vivir cerca del trabajo se vuelve una prioridad, el posible cambio de residencia ante una mejor oportunidad laboral y la inversión en otros bienes muebles.

El bien conocido “negocio de viudas” de poseer inmuebles para renta, toma un nuevo giro a manos de profesionales inmobiliarios, donde los proyectos ofrecen amenidades, el pago y gestión de servicios incluidos en el monto de la renta, la opción de estar amueblados o no y contratos flexibles a partir de 6 meses. Otra de las ventajas de unidades bajo este esquema es el mantenimiento de estas, ya que, si se requiere de una reparación de electrodomésticos o servicio de mantenimiento, la administradora se encarga del mismo sin necesidad de que el usuario se preocupe por eso.

Un artículo de *Real Estate Market* señala entre las principales ventajas del *Multifamily*, la estabilidad del producto residencial durante el ciclo inmobiliario, considerada una inversión defensiva, ya que incluso en etapas de crisis económicas, cuando las personas dejan de comprar por ver mermada su capacidad de pago, pero requieren donde vivir, optan por la renta. Otra de las ventajas es que, al tener contratos con plazos cortos, la mayoría se encuentra dentro de un año, se pueden actualizar las rentas más rápido que en otros mercados como el comercial y de oficinas.

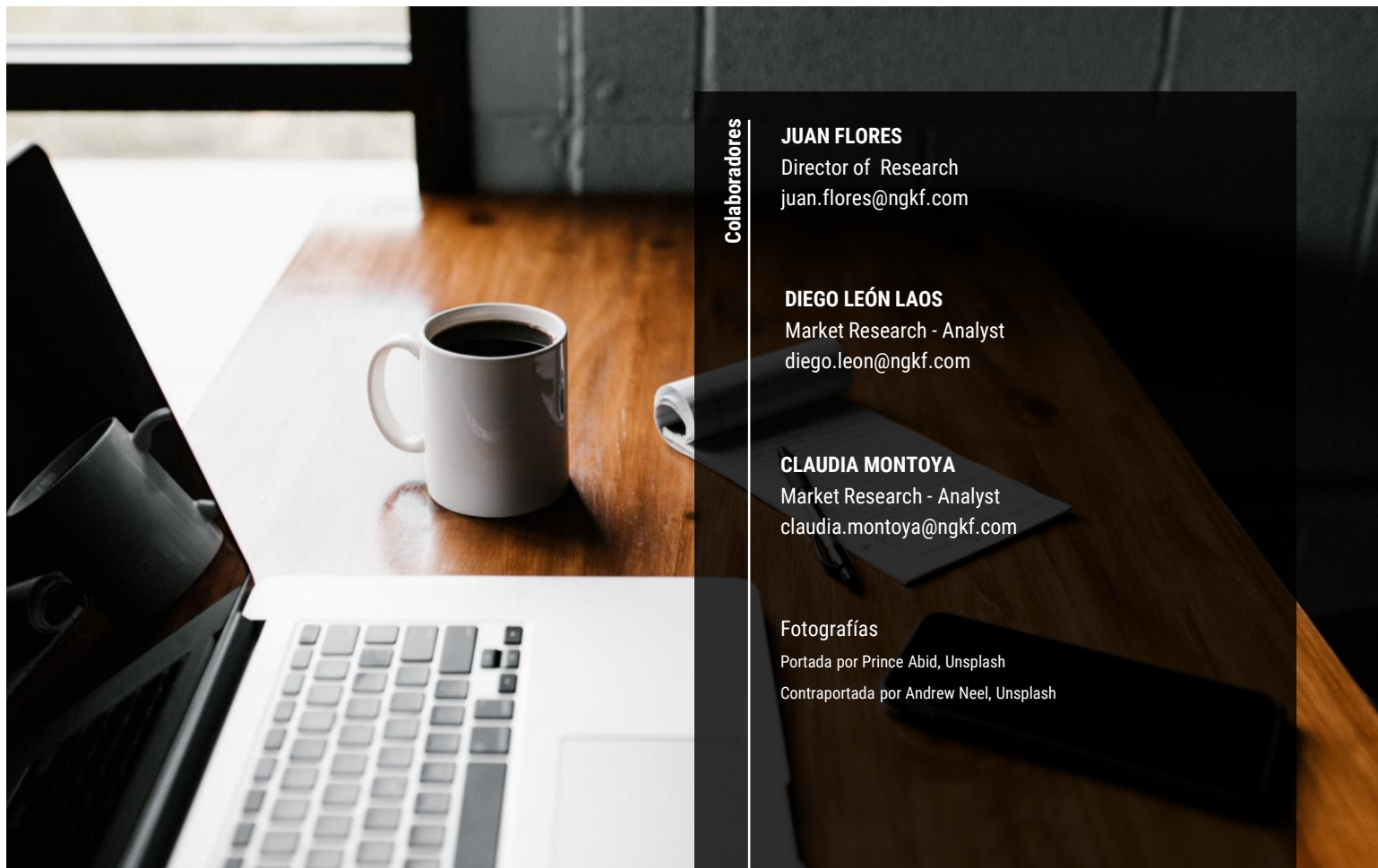


Los proyectos de vivienda en renta institucional se dirigen principalmente a segmentos altos, con precios promedio por proyecto desde \$21,000 pesos al mes hasta \$75,000 pesos al mes. Sin embargo, comienzan a ofrecerse posibilidades para otros segmentos medios altos, con precios desde \$15,000 pesos al mes por un departamento o estudio de una recámara, con un cajón de estacionamiento y los servicios incluidos.

La oferta actual en Ciudad de México se localiza principalmente en zonas como Polanco y Santa Fe, con participación de desarrolladores como Abilia, Carso, Metrobuildings y Realty Hogar, aunque importantes competidores como Greystar han volteado a ver a México como un mercado con enorme potencial. Esta desarrolladora cuenta ya con un proyecto en Guadalajara y ha declarado interés en crecer en ciudades como la Ciudad de México y Monterrey.

En la Ciudad de México, la vivienda rentada ha crecido a un ritmo de 2 puntos porcentuales entre cada quinquenio levantado desde 2000, alcanzando el 24% de la vivienda en 2015. La creciente demanda de opciones para el arriendo de vivienda ha impulsado a instituciones como el Infonavit a ofrecer productos dirigidos a este segmento. Hoy en día, los derechohabientes del Instituto pueden rentar una vivienda usando como garantía su subcuenta de vivienda al no contar con fiador. El producto es para trabajadores con ingresos superiores a 8 salarios mínimos, que representan alrededor de 30% de los 15 millones de derechohabientes.

Derivada de la crisis económica actual, es posible que el mercado de vivienda en renta sea uno de los que presenten oportunidades de crecimiento y consolidación en un plazo más acelerado que el esperado en una economía sana, grandes retos representan ventanas de oportunidad para distintos mercados y la vivienda en renta será uno de los que presenten oportunidades importantes.

**Colaboradores****JUAN FLORES**

Director of Research
juan.flores@ngkf.com

DIEGO LEÓN LAOS

Market Research - Analyst
diego.leon@ngkf.com

CLAUDIA MONTOYA

Market Research - Analyst
claudia.montoya@ngkf.com

Fotografías

Portada por Prince Abid, Unsplash

Contraportada por Andrew Neel, Unsplash