



La crisis limita cualquier expectativa inmobiliaria.

Vaivenes del mercado inmobiliario mexicano

Jorge J. Rangel Quintanar*

Es en ese periodo que se generó la Ley de Asentamientos Humanos, cuya política restrictiva de la tierra tuvo un fuerte impacto inflacionario sobre los valores de la tierra en todo el país. Sin embargo, para la década de los 80 la situación se agravó más, debido a la caída en los precios internacionales del petróleo, así como por el encarecimiento de los capitales en el mercado internacional, provocando que las inversiones pública y privada se contrajeran de manera drástica.

A principios de esta década, los valores de la tierra alcanzaron máximos históricos, que se vieron abajo cuatro años después a consecuencia del deterioro económico producto de la caída del petróleo antes mencionada, la nacionalización de la banca y la hiperinflación, que llegó a fondo en 1985 a raíz de los sismos registrados en el Distrito Federal. En suma, lo anterior acarreo el desplome de estos valores en un 40 por ciento, en relación con 1981.

En esta época se observó un incremento considerable en el número de viviendas financiadas en todo el país, dándose paso a la construcción de algunos edificios para oficinas como el de Pemex y el de Mexicana de Aviación, así como de algunos centros comerciales y diversos clubes deportivos manejados por accionistas.

Al inicio de la década de los 90 se reportaron mejoras sustanciales en las condiciones de operación en la industria de la construcción, y sobre todo en el periodo de 1990 a 1994, cuando se dio un auge relativo en esta área y en el mercado inmobiliario, especialmente en el rubro de edificación de comercios.

Los avances tecnológicos son consecuencia directa de los cambios en materia de política económica; en este sentido, en México la industria de la construcción ha sido la más golpeada por la crisis económica actual; faltan trabajos generadores de empleos que permitan recuperar los niveles de ocupación que se tenían por lo menos hasta antes de 1994. Por ello, vale un recuento. En la década de los años 70 el gobierno construía obras, ofrecía servicios públicos y administraba empresas, fue la época en que se generaron grandes volúmenes de divisas gracias a los yacimientos petrolíferos y a un mercado favorable para la exportación de productos del crudo. El gobierno en ese momento fue el más importante promotor de la industria de la construcción.

En términos generales, esos años reportaron una relativa estabilidad en los mercados, sobre todo en los referentes a la industria de la edificación; mas no todo era positivo, pues se tuvo un ciclo negativo en función de la caída de los valores inmobiliarios.

*Ingeniero arquitecto, director responsable de obra, perito valuador inmobiliario y diplomado en bienes raíces.

Luego que los valores de la tierra tocaron fondo en 1985 a consecuencia de los sismos, los valores inmobiliarios sufrieron un fenómeno especial: se recuperaron en forma paulatina primero, y a partir de 1990 crecieron de manera explosiva alcanzando en 1993 su máximo histórico, por lo menos subieron su valor dos veces por encima del máximo logrado en 1981.

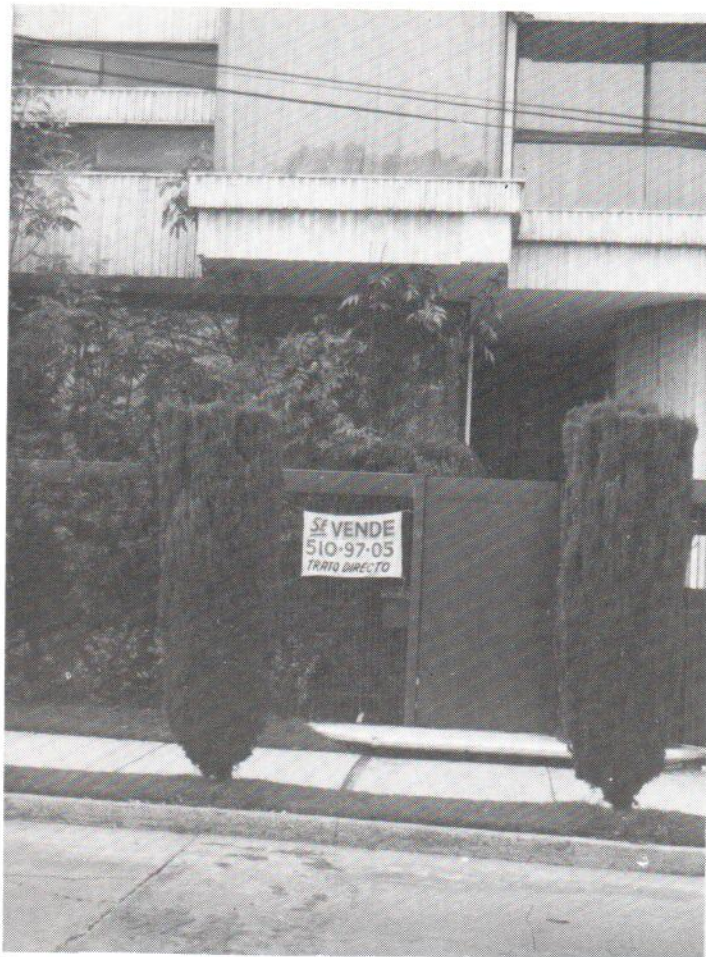
El *boom* registrado en el periodo 88-94 se debió al auge del sector inmobiliario mundial, provocado por la internacionalización de capitales, la globalización y las oportunidades de obtención de créditos. Sin embargo, al final de 1994 se presentó el llamado "error de diciembre", golpeando de manera contundente al mercado inmobiliario, que mantenía una sobreoferta de productos.

Los precios de la tierra para esas fechas volvieron a caer en un 50 por ciento, en tanto los edificios de oficinas y centros comerciales quedaron prácticamente vacíos al no soportar la crisis; las rentas bajaron drásticamente hasta en un 50 por ciento. Según datos de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, a finales de 1997 se registró un rezago del 7.4 por ciento en este rubro, en comparación con el nivel que se registró seis años antes.

El mercado inmobiliario sufrió una fuerte sacudida entre 1995 y 1997, por lo que cambió radicalmente su estructura. Muchos de los promotores quebraron, algunos más lograron sanear sus empresas a grandes costos, otros no tuvieron más opción que vender —malbaratar— parte de lo que tenían o entregarlo al banco, debido a la imposibilidad de hacer frente a los créditos adquiridos. Los mismos bancos entraron a un proceso de ruptura interna y desestabilización de su estructura; asimismo el Fobaproa (Fondo Bancario de Protección al Ahorro) se "vigorizó" tras el fracaso de la recuperación de los créditos, con lo cual se agravó la situación de este fondo.

Ante tal panorama, el mercado inmobiliario ha experimentado ciclos de altas y bajas, que de alguna manera identifican los momentos idóneos para entrar o salir de ellos, sin embargo, este mercado es parte fundamental de otros sectores de la economía y de la política, por lo que factores externos pueden llevarlo a la incertidumbre y a la falta de claridad, motivando así la especulación de la tierra y de las zonas con alto potencial de crecimiento.

Por lo anterior, es conveniente reclamar la profesionalización de las áreas de trabajo del mercado inmobiliario, lograr un mayor control de los entes financieros, además de conseguir un sistema de información real y objetivo del mercado, y evitar al máximo la especulación mediante la correcta aplicación de los planes de desarrollo urbano, ya que inciden de manera directa en el valor de la tierra.



La política y la economía, factores que vulneran.

CURSO-TALLER INTERNACIONAL

Rehabilitación Arquitectónica

UNIVERSIDAD CENTRAL DE LAS VILLAS

SANTA CLARA (CUBA)

Marzo-abril 1999

Organizan:

Universidad Central de las Villas Santa Clara (Cuba)

Universidad de Kassel (Alemania)

Universidad Politécnica de Madrid (España)

Inscripciones e información:

Ing. Armando González Mirabal. / Dr. Arq. Roberto López Machado.
Sucursal Mercado Villa Clara. / Cuba Frac. Construcciones, UCLV, Cuba.

Tel. 53-442-81528

Tel. 53-422-81561

Fax. 53-422-81449

Fax. 53-422-81608

Email: cidem@faconst.quantum.inf.cu