

INCREMENTO EN LA VIVIENDA EN EL DF

Programa: Mundo Ejecutivo
Estación: Radio Acir XHM 88.9 FM
Conductor: Crispín Barrera y Guillermo Ochoa

Inicio: 21:22 hrs.
Duración: 6'
29 de Noviembre de 2005

Guillermo Ochoa, conductor: Cuántas veces al salir de su casa usted no dice; bueno, ya somos demasiados aquí en el Distrito Federal, ya no cabe un alfiler. Hoy conoceremos si estos es real o cual la oferta de terrenos que existe y su plusvalía. Está con nosotros aquí en el estudio de Mundo Ejecutivo Radio, a **Agustín Alvarado**, quien es **presidente de la firma CB Richard Ellis México**, y a quien le agradezco que esté con nosotros. Agustín, gracias por estar con nosotros.

Agustín Alvarado, presidente de CB Richard Ellis México: Muchas gracias a ustedes.

GO: ¿Cuál es la situación en esta materia, Agustín, el potencial de vivienda que existe aún en el Distrito Federal y además la plusvalía que pueden existir en algunas zonas, ya nos dirás cuales son estas?

AA: Mira, es cierto, estamos viviendo un boom en el mercado inmobiliario en la Ciudad de México, yo te diría que no solamente en la ciudad, sino en todo el país, pero principalmente el Distrito Federal que nos ocupa, o la Ciudad de México, pues obedece a la gran cantidad de personas que viven aquí.

Estamos hablando que están entre siete y ocho millones de habitantes en lo que es la ciudad de México, pero que si sumamos todos los municipios conurbados, podemos llegar a otros 10 u 11 millones, que en total da cerca de los 19 millones de personas aquí. Entonces realmente esa es una demanda de todo tipo; de negocios, de casas, de restaurantes, de locales, de industria. Entonces, si estamos viviendo un boom en la parte inmobiliaria.

GO: ¿Cuáles serían las zonas destacadas en éste ámbito, las cuales han tenido un incremento en los últimos tiempos o cuya situación es particular?, ¿qué nos puedes decir?

AA: Yo te diría que ahorita estamos viviendo una época nueva en donde hemos visto incrementos realmente muy importantes. Te podría señalar, por ejemplo, el corredor Reforma, que es uno de los éxitos de esta administración, de valores de mil, mil 500 dólares al principio de la administración. Ahorita podemos ver ya transacciones realizadas en el orden de los cuatro mil, cuatro mil 500, hasta cinco mil.

GO: ¡Hasta cinco mil dólares!

AA: Cinco mil dólares por metro cuadrado. Esto obviamente está relacionado con lo que tú puedes construir ahí, es decir, el número de niveles, los metros cuadrados que tú puedes desarrollar y obviamente a mayor cantidad de metros, mayor será el precio. Te estoy dando los topes, no, hasta cinco mil.

Pero vemos otras delegaciones, otras colonias como lo ha sido la Benito Juárez, algunas otras, Miguel Hidalgo en donde tú has podido volver a desarrollar tanto vivienda como oficinas, pues que los terrenos han pasado de los 300 a los mil dólares.

Crispín Barrera, conductor: Oye, Agustín, bueno, él es el presidente de la firma especializada CB Richard Ellis México. Dentro de este boom del que tú hablas ¿qué es lo que más se ha detonado?, ¿la cuestión vivienda o va al parejo con la cuestión de negocios?

AA: Yo te diría que definitivamente la vivienda, esa ha sido la estrella finalmente de la administración de este periodo, por una sencilla razón, que es el financiamiento. El que exista financiamiento para adquirir vivienda nueva ha hecho que se provoque una demanda adicional.

Adicionalmente si vemos que las tasas de interés para las inversiones han bajado considerablemente, definitivamente la gente prefiere, y nosotros lo aconsejamos, invertir en bienes raíces ¿por qué? Porque es una inversión mucho más segura, es una inversión que te protege contra fluctuaciones económicas, y que estamos viendo que existe esa demanda.

Entonces esto ha provocado que haya un surgimiento de muchos desarrolladores, y además de mucha gente que quiere invertir, que quiere comprar departamentos, quiere comprar casas o invertir en locales.

CB: Ahora, esto, estamos hablando de que tipo de vivienda puede ser desde residencial, puede ser de interés social o media ¿qué tipo exactamente de vivienda es la que se ha desarrollado? Hemos visto que en todo el país la vivienda de interés social ha cumplido realmente con esa meta de los 750 mil créditos, definitivamente.

Pero esto se ha dado en la periferia de la ciudad, porque en la Ciudad de México es muy caro el terreno para hacerlo. Sin embargo han surgido con gran éxito los desarrollos de vivienda media, de vivienda residencial plus, hay conjuntos que también encontramos precios cercanos al millón de dólares, de 700, 800 mil dólares, que también curiosamente ha tenido una gran demanda.

Entonces, estamos viviendo realmente una época muy atractiva para los bienes raíces.

GO: Si pudiéramos cerrar, Agustín, puntualmente con algunas de las zonas que en tu perspectiva, en tu óptica tendrán un incremento en su plusvalía en los últimos años.

AA: Mira, yo creo que ahora sí la plusvalía va a estar muy relacionada con lo que te autoricen los planes delegacionales, muchos de ellos están siendo revisados, y hoy con el

surgimiento del bando, provocó que en cuatro de las delegaciones centrales donde quería que se repoblara la ciudad, bueno, tuvieron precios significativamente altos.

Creo que también esto ha sido visto por la autoridad ha mantener un poquito más de cautela en ese sentido, y nosotros prevemos que para la próxima administración se vayan a ir liberando otras delegaciones, con los cuales vamos a ver el efecto que se va a permear hacia zonas que en estos últimos años habían prácticamente congeladas o con muy poco desarrollo.

Nosotros vemos que se va ha hacer mucho más equilibrado esto y se va a ir permeando hacia otras zonas y hacia otras delegaciones.

GO: Agustín, pues ha sido muy interesante platicar contigo, Agustín Alvarado, presidente de CB Richard Ellis México ¡gracias por acompañarnos aquí en Mundo Ejecutivo Radio!

AA: ¡Muchas gracias a ustedes! ***