

# Proyectos para el sur-sureste detonarán sector inmobiliario

También hay áreas de oportunidad en el proceso de descentralización

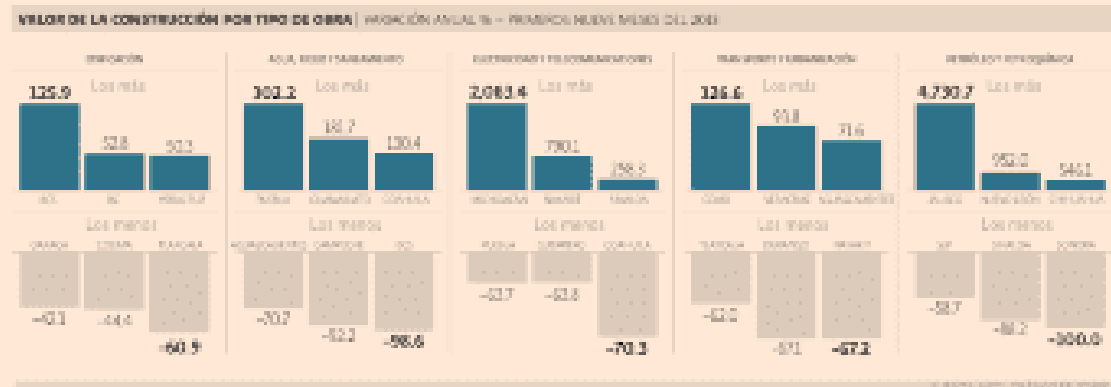
El Tren Maya y el corredor económico y comercial en el Istmo de Tehuantepec, las obras más importantes para la región.



Por: Judith Santiago Y Camila Ayala Espinosa; 14 de diciembre de 2018

## LOS MANDONES

En los primeros nueve meses del 2018, el valor de la construcción a nivel nacional ascendió a 308,557 millones de pesos, monto del cual, 48.3% correspondió a edificación (vivienda, edificios industriales, comerciales y de servicios, escuelas, hospitales y clínicas) y 25.2% a transporte y urbanización (obras de transporte en ciudades y urbanización, carreteras, caminos y puentes, obras ferroviarias, infraestructura marítima y fluvial), los dos tipos de obra más importantes. Por entidad, en edificación los mayores incrementos anuales se dieron en Baja California Sur, Baja California y Veracruz, y en transporte y urbanización, la Ciudad de México, Veracruz y Aguascalientes.



El plan de desarrollo económico en la región sur-sureste de México y la descentralización de las dependencias federales al interior del país que impulsará el nuevo gobierno es una oportunidad para la expansión del sector inmobiliario nacional, manifestó el presidente de Fibra Plus, Gustavo Tomé.

“Hoy sabemos que el gobierno federal quiere apoyar el desarrollo del sur-sureste del país, particularmente en las zonas de producción petrolera en donde se puede presentar un aumento en la demanda de activos inmobiliarios”, destacó el empresario, quien dijo que desplegará inversiones cuando se conozcan con más detalle los proyectos.

Fibra Plus, el fideicomiso de inversión en bienes raíces, se dedica a desarrollar y operar centros comerciales, oficinas y vivienda en renta, así como naves industriales y de usos mixtos. Algunos de estos desarrollos se localizan en las ciudades sureñas del país como Salina Cruz, Oaxaca; Ciudad del Carmen, Campeche, y en Villahermosa, Tabasco.

La actual administración federal, encabezada por Andrés Manuel López Obrador, apuesta por reactivar el sur-sureste, con la construcción del Tren Maya que cruzará por Chiapas, Tabasco, Campeche, Yucatán y Quintana Roo, y la creación de un corredor económico y comercial en el Istmo de Tehuantepec que comunicará Asia y la costa este de Estados Unidos (se construirá una vía ferroviaria para contenedores, se ampliará la carretera, se rehabilitarán los puertos de Salina Cruz y

Coatzacoalcos, se instalarán plantas de ensamblaje y manufactureras y habrá subsidios fiscales para promover la inversión y generar empleos).

También se suma la construcción de caminos de concreto en municipios de Oaxaca, Guerrero y otros estados de la zona; un programa de entrega para campesinos de Guerrero; una planta de fertilizante de Coatzacoalcos, así como el proceso de descentralización.

Asimismo, se rehabilitarán las seis refinerías existentes (Salina Cruz, Salamanca, Minatitlán, Madero, Cadereyta y Tula) y se iniciará la construcción de una nueva refinería en Dos Bocas.

Es importante resaltar que en la región sigue el proyecto de Zonas Económicas Especiales del anterior sexenio (son siete).

### **Catalizador**

Pero además de las oportunidades de inversión que se detonarían en el sur-sureste del país, el proyecto de descentralización de oficinas del gobierno también es visto como un catalizador para otros estados del territorio nacional, en donde se demandarán espacios de oficinas, viviendas, comercios y escuelas.

“El cambio de gobierno va a generar un cambio en la forma de generar desarrollos inmobiliarios en algunos lugares, particularmente vemos como riesgo y también como oportunidad la migración de las oficinas de las dependencias federales a diferentes ubicaciones en el país”, aseveró el presidente de Fibra Plus.

La semana pasada, López Obrador aseguró durante la conferencia matutina que su propuesta de descentralización se mantiene: “Va a ser un proceso voluntario y en caso de que se requiera que los trabajadores se trasladen de la Ciudad de México a los estados de la República Mexicana se tiene que garantizar escuelas para sus hijos y vivienda para que sea atractivo el traslado”.

Fibra Plus tiene actualmente 15 proyectos en su portafolio de propiedades que totalizan un área bruta rentable de 240,615 metros cuadrados. De éstos, 11 están en desarrollo y cuatro en operación en estados del país como la capital del país, Jalisco, el Estado de México, Sonora y Baja California.

### **Habrá reconfiguración inmobiliaria**

Especialistas coincidieron en que la descentralización de dependencias federales provocará que el mercado inmobiliario cambie, debido a un posible aumento de inversión en los estados involucrados.

José Luis de la Cruz Gallegos, director del Instituto para el Desarrollo Industrial y el Crecimiento Económico, detalló que el incremento de inversión sería porque es necesario el desarrollo inmobiliario.

“Habría un movimiento poblacional, muchas personas se moverían por sus empleos y por ello habría renta y venta de casas. No sólo los mercados mobiliarios estatales tendrían que cubrir la demanda de ofrecer edificios gubernamentales, también está el factor humano, las familias necesitarán hogares, ahí entra también la industria de la construcción”, dijo.

Kristobal Meléndez Aguilar, analista del Centro de Investigación Económica y Presupuestaria, explicó que las empresas inmobiliarias que se encuentran ubicadas en las urbes que albergarán las nuevas dependencias, se verían beneficiadas.

“Sería una recomposición de la industria, evidentemente se verían beneficiadas las empresas inmobiliarias que están ubicadas en las ciudades en las que llegarán las nuevas dependencias, como la Secretaría de Cultura a Tlaxcala, la función de esta metrópoli cambiaría”, enunció.

Héctor Magaña Rodríguez, director del Centro de Investigación en Economía y Negocios del Tecnológico de Monterrey, indicó que se tendrá que hacer un estudio para cada ciudad, para saber si además de contar con edificios que dan cabida a las oficinas federales, también hay unidades habitacionales, así como condominios suficientes.

“No hay que perder de vista eso, también se necesitará que se desarrollen escuelas y hasta hospitales, e incluso más vías carreteras. No solamente la industria inmobiliaria se verá beneficiada, también la industria de la construcción”, refirió.

Eufemia Basilio Morales, investigadora de la Universidad Nacional Autónoma de México, comentó que se abrirá un nuevo panorama de certidumbre e inversión, dando lugar a que se regulen los precios de la vivienda en todas las ciudades, “ya no será imposible vivir en ciudades como Cancún, Ciudad de México, Querétaro.

“Es un hecho que el plan para descentralizar las secretarías de gobierno federal tendrá un efecto positivo sobre la demanda de vivienda y oficinas, ya sea de renta o compra en todo el país a mediano y largo plazo, lo que evidentemente sería favorable para la economía al dinamizar la oferta y demanda del uso habitacional a lo largo del territorio nacional”, manifestó.

### **Ciudad de México**

Otro punto que tocaron los analistas fue que la capital del país será la menos favorecida.

“Tendría que analizarse, la Ciudad de México por mucho tiempo concentró la industria inmobiliaria. Probablemente veremos que muchas empresas cerrarán, las que son de carácter transnacional se irán a otras ciudades. Tenemos que ver qué pasará con los inmuebles y los hogares que se dejarán de usar”, acentuó Meléndez Aguilar.

De la Cruz Gallegos aseguró que se dejarán de usar inmuebles en la Ciudad de México, y por lo mismo, en un corto plazo se verá una merma económica para el sector.