

Flash Inmobiliario

México

15 de febrero 2012

Análisis Económico

Eduardo Torres
e.torres@bbva.com

Altas expectativas para vivienda en 2012

- **El gobierno mantendrá el impulso a los programas de vivienda**
- **Con una comisión intersecretarial, la política hacia el sector está mejor coordinada**
- **Los resultados del año, ligados a la evolución de la oferta**

En una conferencia telefónica con analistas, Ariel Cano, presidente de la Conavi (Comisión Nacional de Vivienda), planteó una perspectiva favorable para el sector vivienda en el último año de la presente administración, con mayor impulso a los programas de vivienda, una política más integral y mejor coordinada, y con perspectivas de demanda favorables, tanto por coyuntura como por las condiciones estructurales del sector.

Continuará el impulso a los programas

El programa de subsidios tiene un aumento de 50% para el presente año. 15% del presupuesto ya se ejerció en el primer mes del año, lo cual es indicativo de que hay un fuerte dinamismo en el mercado. Se han establecido nuevos mecanismos para fomentar a través de los subsidios, la verticalidad, la sustentabilidad, y los atributos de la vivienda y el entorno. Bajo el nuevo esquema, se establece un sistema de puntos, donde la vivienda con los niveles mejor calificados en los tres aspectos recibe el mayor subsidio. Esto contribuye a la eficiencia y establece los incentivos adecuados para que la construcción se lleve a cabo en los lugares y en las condiciones que mejor satisfagan los requerimientos de los compradores y también contribuyan a un mejor desarrollo urbano.

Se impulsa a partir de este año el programa para no afiliados, en el que participan tanto bancos como sofoles. En su primer año de operación, el programa podría hacer alrededor de 20 mil créditos, aunque en realidad ésta es solo una referencia, porque se trata del primer año, y la expectativa es que vaya creciendo a mediano plazo.

El segundo crédito para derechohabientes de Infonavit, que se espera comience a operar a partir de mayo, tiene el potencial de incrementar el mercado hipotecario en alrededor de 50 mil créditos por año, o cerca de un millón en un horizonte de 20 años.

... con mayor coordinación

A partir de la creación de una comisión intersecretarial, presidida por la Secretaría de Hacienda, la política hacia el sector está mejor coordinada y es más efectiva. Una prueba de ello es que se ha avanzado en sistematizar el proceso de certificación de los llamados DUIS (Desarrollos Urbanos Integrales y Sustentables), que el gobierno ha venido impulsando como una alternativa de solución para un crecimiento urbano planeado y sostenible. Hasta diciembre de 2011 había solo cuatro desarrollos aprobados, y en el transcurso de este año se aprobaron otros tantos, y cinco más se encuentran en proceso.

Además, los temas estructurales siguen siendo importantes

Por la parte de la demanda, los factores demográficos, asociados al crecimiento poblacional y la formación de hogares mantienen, inercialmente, un ritmo importante de demanda de vivienda para los próximos años. Los resultados del último censo, que sorprendieron al alza con una población de prácticamente creciendo al doble de lo que se preveía, reafirman las expectativas de un crecimiento sostenido de la demanda de vivienda en los próximos años.

El reto en 2012 será acelerar la oferta

Ariel Cano manifestó que, con el apoyo de los programas gubernamentales y las condiciones estructurales del sector (rezago habitacional y presiones demográficas), los retos del sector para 2012 no vendrán por la parte de la demanda, sino más bien de la oferta. En este sentido, apuntó que lo que debe repuntar es el ritmo de construcción de vivienda.

Para contribuir a ello, mencionó el programa que ha lanzado el Infonavit, para apoyar la construcción vertical, en el que las viviendas que cuenten con el 75% de avance en la obra podrán recibir por adelantado hasta un 50% del valor de la vivienda. Esto no solo ayudará a los constructores a mejorar el acceso al financiamiento por parte de los constructores, sino que también reducirá en forma importante sus ciclos de capital de trabajo.

En síntesis, las expectativas que tiene el gobierno para el sector son muy favorables, e incluso se habló de que se espera rebasar en 15% la meta planteada de realizar seis millones de acciones de vivienda durante la presente administración.

La perspectiva coincide en lo general con nuestro escenario para 2012, que apunta a un probable repunte en la construcción de vivienda, aunque también advierte de los riesgos asociados a una fuerte desaceleración de la economía mundial. Si bien los resultados al inicio de año han sido mejores a lo previsto, no debe descartarse este escenario. Fuera de ahí, hay elementos para anticipar un buen desempeño de la industria de la vivienda en el presente año.