

Flash Inmobiliario México

Un brazo de apoyo a la industria de la vivienda

En los meses recientes, el gobierno ha enviado diversas señales de apoyo a la industria de la vivienda, como la garantía de establecer reglas claras para el sector; flexibilidad y análisis caso por caso en el tema de las reservas territoriales; el programa de garantías para impulsar la construcción, y; lo nuevo, flexibilizar las condiciones requeridas para la obtención de un crédito hipotecario por parte de Infonavit.

- **El nuevo gobierno muestra su respaldo a la industria**

En la toma de protesta del nuevo consejo directivo de la Cámara Nacional de Vivienda (Canadevi), el Presidente Peña Nieto reiteró los lineamientos de la política de vivienda en la actual administración y habló de las propuestas que se vienen impulsando para incrementar el financiamiento bancario al sector, tanto por el lado de la construcción de vivienda como del crédito hipotecario. La presencia del Presidente en este evento constituye una señal de apoyo a las empresas dedicadas a la construcción de vivienda; asimismo, su mensaje mostró sensibilidad y conocimiento de los problemas que actualmente aquejan a la industria, como el relativo al acceso al financiamiento y al valor de las reservas territoriales. Por lo pronto, adelantó que las reglas de operación del programa de subsidios para 2014 estarán listas a finales de mayo; asimismo, que el periodo de transición para que las empresas del sector se adapten a la política que habrá de impulsar el nuevo gobierno durará hasta el primer trimestre de 2015.

- **Las primeras medidas, centradas en el financiamiento, para la oferta y la demanda**

El Presidente anunció las medidas que se están promoviendo para impulsar la oferta y la demanda de vivienda. Por el lado de la oferta, mediante el programa de garantías de la Sociedad Hipotecaria Federal dado a conocer a inicios de marzo. De acuerdo con el gobierno federal el programa ha sido muy exitoso pues las solicitudes de garantías representaron diez veces lo que se había presupuestado (52 mil millones de pesos vs. 5 mil millones). Lo cierto es que a un mes de haberse anunciado, los primeros créditos al amparo de este programa ya han comenzado a fluir. Sin duda que es una buena señal, aunque reiteramos nuestra perspectiva de que es la viabilidad del proyecto lo que en realidad determina el financiamiento; y en este sentido, que serán los constructores pequeños y medianos a quienes más beneficie el programa. Esto al final puede ser benéfico para la industria, al promover el desarrollo de una oferta especializada y flexible para adaptarse con rapidez a los cambios en las condiciones del entorno.

Para impulsar el financiamiento por el lado de la demanda, se flexibilizarán los requisitos en los créditos del Infonavit. Es decir, disminuirá el monto de ahorro necesario en la subcuenta de vivienda y/o se reducirá el requerimiento de antigüedad laboral, que hasta ahora es de un año como mínimo (y puede ser incluso con distintos patrones). Ninguno de estos dos requerimientos es, bajo las reglas actuales, particularmente restrictivo. La medida puede ser un respiro para las grandes constructoras de vivienda, que tienen una fuerte participación en los créditos de Infonavit. Habrá que estar atentos sin embargo a mantener controlado el riesgo de la cartera.

- **Impulsar medidas para liberar el potencial de la demanda, clave para el crecimiento**

Existen otras medidas que pueden impulsarse para impulsar la demanda de créditos hipotecarios. Por ejemplo, elevar el monto del crédito otorgado, que haría más atractivo el crédito pues abriría la posibilidad de adquirir viviendas de mayor valor (si bien, de corto plazo, eso no necesariamente beneficiaría a las grandes constructoras); atender a segmentos hasta ahora sub – atendidos, como los empleados estatales y municipales (el mercado potencial aquí es de cerca de 2.5 millones de trabajadores); impulsar el mercado secundario de hipotecas, facilitando la sustitución de vivienda entre quienes ya cuentan con un crédito, para adquirir una vivienda de mayor valor o en otra zona geográfica (esto al final requiere reducir los costos de transacción implicados, como gastos notariales, impuestos a la adquisición de inmuebles y costo de avalúos); generar mayores incentivos a la formalidad para ampliar la base de cotizantes, e; impulsar el mercado de renta, que podría ser una solución más económica y de menos riesgo para facilitar el acceso a vivienda a amplios segmentos de población, que por edad, ingreso o movilidad laboral, pueden satisfacer su necesidad de vivienda con este esquema. En un contexto de mediano plazo, el mejor apoyo será permitir al mercado avanzar en forma natural hacia el desarrollo de estos productos, que tienen un alto potencial y probablemente serán la base del crecimiento del mercado hipotecario en los próximos años.

Cuadro 1

Infonavit: Tablas de cálculo de puntuación para la calificación crediticia

Edad	Salario en Veces Salario Mínimo (VSM)					
	1.0 a 2.6	2.7 a 3.6	3.7 a 5.2	5.3 a 6.7	6.8 a 11.0	11.1 o más
Hasta 17	30	31	32	34	39	40
18 a 20	56	57	58	60	65	66
21 a 34	60	61	62	64	69	70
35 a 42	63	64	65	67	72	73
43 a 49	66	67	68	70	75	76
50 o más	51	52	53	55	60	61

Source: BBVA Research

Cuadro 2

Ahorro en la Subcuenta de Vivienda

De	Hasta	Puntos
0	1.7	24
1.71	2.2	27
2.21	2.6	31
2.61	3.1	33
3.11	3.7	35
3.71	4.5	37
4.51 en adelante		39

Source: BBVA Research

Cuadro 3

Cotización continua*

Bimestres cotizados	Puntos
Hasta 5	0
de 6 a 12	16
de 13 a 15	23
16 y más	38

* Considera el número acumulado de los últimos bimestres cotizados al Infonavit, con el mismo o diferentes patrones

Source: BBVA Research

Eduardo Torres
e.torres@bbva.com



| Av. Universidad 1200, Col. Xoco, México 03339 D.F. | researchmexico@bbva.bancomer.com | www.bbva.com/mx/research

Aviso Legal

Este documento ha sido preparado por BBVA Research del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) y por BBVA Bancomer, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, por su propia cuenta y se suministra sólo con fines informativos. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones que se expresan en este documento se refieren a la fecha que aparece en el mismo, por lo que pueden sufrir cambios como consecuencia de la fluctuación de los mercados. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones contenidas en este documento se basan en información que ha sido obtenida de fuentes estimadas como fidedignas pero ninguna garantía, expresa o implícita, se concede por BBVA sobre su exactitud, integridad o corrección. El presente documento no constituye una oferta ni una invitación o incitación para la suscripción o compra de valores