

EN PRIMER PLANO

Sector vivienda alcanza en el 2010 la consolidación tras la crisis de la influenza.

En Primer Plano

DEJA ATRÁS LA CRISIS

CON 1.1 MILLONES DE CRÉDITOS EN EL 2010, EL FINANCIAMIENTO FUE EL MOTOR

Sector vivienda consolidó recuperación en el 2010

Las cifras de venta de nuevas viviendas, otorgamiento de créditos hipotecarios e inicio de nuevos proyectos reflejan que la crisis quedó atrás

Los inventarios de unidades nuevas y usadas, así como la bursatilización de hipotecas son factores que impulsaron la recuperación de ese sector en este año

Magali Roldán
EL ECONOMISTA

LAS CIFRAS son contundentes, durante el 2010 el sector vivienda dejó atrás la crisis que marcó el año anterior y aunque sin alcanzar todavía los registros del 2008, reflejan crecimiento en sus principales indicadores.

En materia de financiamiento, aun cuando actualmente se registra 3% de retraso, todo indica que se alcanzará la meta anual de 1.1 millones de acciones, con una derrama económica de poco más de 251,000 millones de pesos.

En materia de subsidios y con corte al 5 de diciembre, a través del Programa Ésta es Tu Casa se han llevado a cabo 194,557 acciones con una inversión de 5,360 millones de pesos, lo que implica un avance de 92.1% en recursos y de 98.2% en cuanto a acciones realizadas.

En cuanto al otorgamiento de créditos individuales, el Infonavit ha originado 72%, el Fovissste 11%, la banca comercial 11% y, las sofoles y sofomes 5 por ciento.

INVENTARIOS AL REPUNTE

Después de varios meses de crisis, los inventarios lograron repuntar en gran medida gracias al desarrollo de casas de interés social.

Es así que, al compararse con el año anterior, se reporta 10.8% de incremento en lo que respecta al número de nuevas viviendas, que alcanzan un total de 352,862 unidades.

Asimismo, la reposición de inventarios también registró crecimiento, al colocarse 344,498 unidades, que representan 8% más que en el 2009.

Consolidando esta tendencia, al cierre del tercer trimestre se han otorgado 649 créditos

puente, que habrán de traducirse en el ini-



Fecha 21.12.2010	Sección Primera	Página pp-4-5
----------------------------	---------------------------	-------------------------

cio de **construcción** de 122,679 viviendas y en una inversión de 30,220 millones de pesos, datos que demuestran un crecimiento de 21.95% en relación con el mismo periodo del 2009.

PRENDIDA LA FLAMA DE LAS BURSATILIZACIONES

Por otra parte, al 30 de septiembre se habían colocado 24,143 millones de pesos por concepto de bursatilización de hipotecas; monto que corresponde a que mantienen sus alcances los programas de Infonavit y Fovissste, y a una única operación de BBVA Bancomer, que

se presenta como la única institución privada en seguir en este mercado.

En cuanto a la oferta de vivienda por rango de precios, la Asociación Hipotecaria Mexicana (AHM) tiene registrado que la mayor concentración se mantiene en los productos dirigidos a los segmentos de menores ingresos; 30,711 de vivienda económica, 182,310 de popular, 100,076 de tradicional y apenas poco más de 20,000 en lo que corresponde a media, residencial y residencial plus.

(Con datos de la Asociación Hipotecaria Mexicana)

251 MIL MILLONES de pesos es la derrama económica derivada del financiamiento.

5,360 MILLONES de pesos es la inversión de este año del Programa Ésa es Tu Casa.

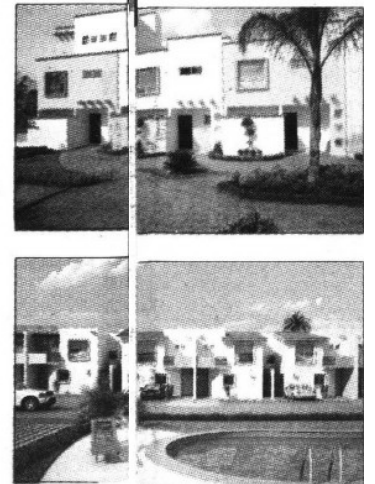
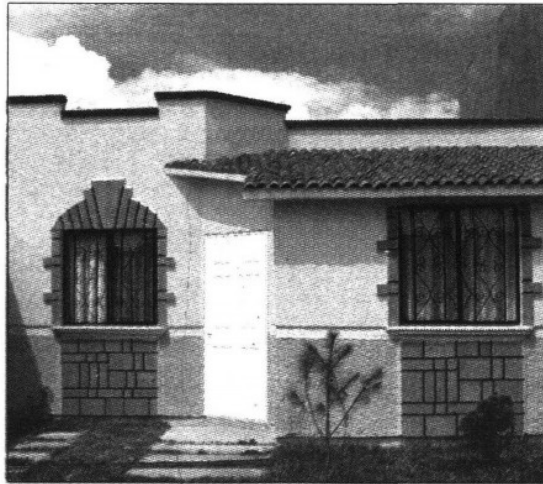
10.8 POR CIENTO creció la cifra de viviendas nuevas este año respecto del 2009.

24,143 MILLONES de pesos acumuló la bursatilización de hipotecas a septiembre.

MERCADO QUE NO DEJA DE CRECER

● Nueva o usada, la demanda de vivienda no decae pese a las turbulencias financieras. Este año, los inventarios y el financiamiento para adquirir casa permitieron a esa industria retomar el ritmo que había perdido a raíz de la crisis. Las entidades hipotecarias alcanzarán la meta de este año y la oferta de espacios creció respecto de la que se registró el año pasado en las entidades del país.

FOTOS: ESPECIAL



● *La enorme demanda y en la fortaleza de las variables macroeconómicas que han permitido que existan trabajadores con capacidad de compra y endeudamiento”.*

Germán Ahumada,
presidente de
Consorcio ARA.



● *Se tienen señales de reactivación que impactan en forma directa y positiva a la industria”.*

Gonzalo Palafox,
dir. de Crédito Hipotecario Banorte.



● *La participación activa de la banca deja atrás toda reminiscencia de la crisis económica”.*

Ariel Cano,
titular de la Conavi.

Se puede ver la luz al final del túnel

Más que discursos, los datos sustentan, en el año que está por concluir, la recuperación del sector vivienda, que a raíz de la crisis generada por la influenza en el 2009 provocó una caída en esa industria, la cual se encuentra en el umbral de salida.

- La meta de financiamientos del 2010 fue de 1.1 millones de acciones, con una derrama superior a 251,000 millones de pesos.
- El programa de subsidios Ésta es Tu Casa ha llevado a cabo 194,557 acciones, con inversión de 5,360 millones de pesos.
- En materia de inventario, el número de nuevas viviendas se ubica en 352,862, que representa 10.8% de incremento con respecto al 2009.
- De la oferta total de crédito a la vivienda, Infonavit ha otorgado 72%, Fovissste 11%, banca comercial 11% y, sofoles y sofomes 5 por ciento.
- Se han firmado créditos puente por 30,220 millones de pesos; 21.95% más que mismo lapso del 2009.

● Los perfiles más solicitados de vivienda son: popular, con 182,310 unidades; tradicional, con 100,076 unidades, y de rango medio, del cual se demandan 21,231 casas.

● La liquidez del Infonavit y el Fovissste, el financiamiento hipotecario de la banca y la continuidad del programa de subsidios federales han impulsado la superación de la crisis desencadenada en el 2009.

● De acuerdo con la Conavi, hay confianza en que el 2011 genere las

condiciones para que la vivienda siga siendo un generador de actividad económica sustancial.

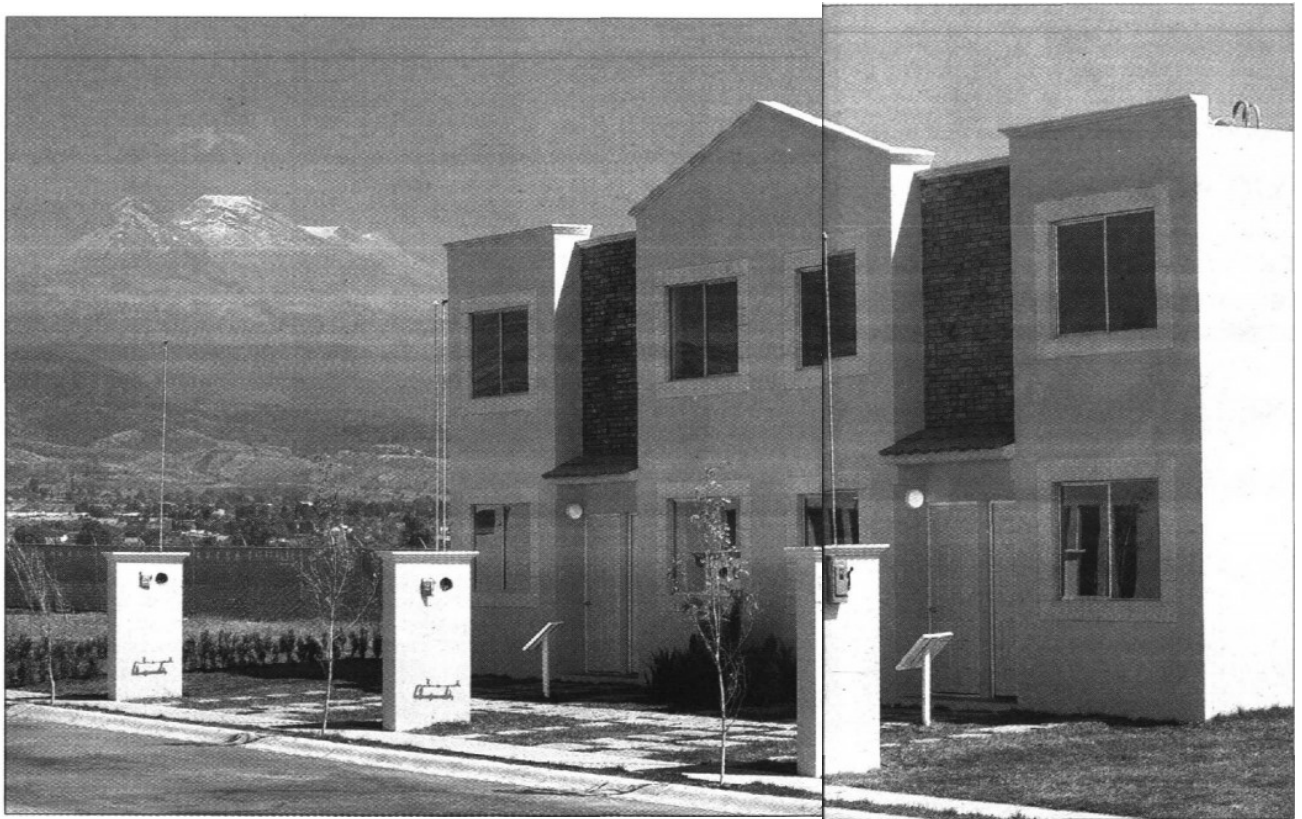
● Las tasas de interés por créditos hipotecarios alcanzaron la estabilidad este año, al mantenerse en rangos de entre 10 y 15 por ciento.

● Los desarrolladores emprendieron proyectos más amigables con el entorno, donde el ahorro de recursos y suministros fue pieza clave.

● Entre los logros a destacar del 2010, se encuentra la consolidación de la

bursatilización de hipotecas como medio de obtención de recursos.





CRECE SECTOR CON CIFRAS DE DOBLE DÍGITO

Cifras del 2010 revelan logros y los pendientes

En las próximas dos décadas se habrán de construir y financiar 20 millones de espacios habitacionales.

Horacio Urbano
EL ECONOMISTA

DESPUÉS DE la crisis del 2009, el sector vivienda enfrentó el enorme reto de retomar el camino y aprender de los errores para lograr potencializar los aciertos.

El 2010 cerrará con un sector vivienda que alcanzó sus metas, avanzó en recuperación de confianza, generó un mejor entorno para su desarrollo futuro y modernizó sus prácticas mediante mejores ciudades y cuidado del entorno.

El año que termina dejó la seguridad de la solidez de los principales fondos de vivienda del país y la certeza de que la demanda fue el gran motor del sector.

Dejó la confirmación de que la banca está de regreso en el mercado inmobiliario y la sustentabilidad dejó de ser una moda para convertirse en factor indispensable de esta industria.

Dejó la evidencia de que es indispensable apostar por modelos de desarrollo urbano de alta densidad, que permitan verticalizar las ciudades mexicanas, con el

objetivo de aprovechar mejor la infraestructura existente.

En el 2010, el sector vivienda fue redescubierto por los gobiernos estatales, los cuales a través de la Conago crearon instancias para impulsar su desarrollo.

El 2010 cierra con créditos hipotecarios con tasas incluso más bajas que las de antes de la crisis... Pero también quedan temas pendientes, como una reforma a la estructura del Estado que dé verdadera prioridad a ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Continúa en siguiente hoja

Página 4 de 5

Fecha 21.12.2010	Sección Primera	Página pp-4-5
----------------------------	---------------------------	-------------------------

También se requiere redefinir el papel de la banca de desarrollo, analizar el papel de los intermediarios financieros no bancarios y generar un entorno regulatorio que permita que cumplan con su función.

Para el 2011 quedan los retos de atender las necesidades de vivienda de los no asalariados y de volver a crear condiciones que permitan la plena reactivación del mercado secundario de hipotecas.

De cara a los comicios del 2012, el próximo año deberán analizarse temas de fondo en materia de vivienda y desarrollo urbano, relacionados con la estructura del Estado mexicano y con el *blindaje* del sector, con el fin evitar que lo que se ha construido en estos años no sea tan fácil de demoler.

El potencial de la vivienda hay que medirlo por el tamaño de la demanda, la cual supone generar 20 millones de viviendas en las siguientes dos décadas.

LAS FORTALEZAS SIGUEN INTACTAS

El 2011, la confianza está de regreso

RECUPERACIÓN, DINAMISMO y estabilidad; palabras que sintetizan la opinión que con respecto al momento que vive el sector vivienda expresan sus protagonistas.

El director de Crédito Hipotecario Banorte, Gonzalo Palafox Rebollar, consideró: "Aunque la recuperación económica en general es ligera, se tienen claras señales de reactivación que impactan en forma directa y positiva a la industria de la vivienda".

En el crédito hipotecario individual existe dinamismo, debido a los nuevos esquemas de financiamiento enfocados a segmentos que se encontraban limitados, dijo Palafox.

La crisis quedó atrás

Las oportunidades, de acuerdo con el presidente de Consorcio ARA, Germán Ahumada Russek, se concentran en "la enorme demanda y en la fortaleza de las variables macroeconómicas que ha permitido que existan trabajadores con capacidad de compra y endeudamiento". Y aunque el 2009 fue un periodo complejo por la crisis financiera y económica mundial, durante el 2010 se registró crecimiento en las principales variables del sector y se apreció un gradual regreso de la confianza que deberá traducirse el nuevo año en mayores inversiones.

El 2010 fue de recuperación

Es así que este año se percibió una gradual recuperación, aunque todavía sin regresar a los niveles de crecimiento del 2008, previo a la crisis financiera, como refiere BBVA Bancomer en su estudio "La Situación Inmobiliaria en México".

El documento indica también que en los primeros meses del año que termina, la colocación de créditos Infonavit se ubicaba 21% por encima de lo proyectado; sin embargo, si esto se compara con las cifras del 2008, se observa que la colocación de vivienda es aún 11% más baja. (*Judith Santiago*)