

Moody's alerta riesgos para sector de vivienda

- Excedente de desarrollos pone en peligro al mercado
- Construcción supera la oferta de créditos hipotecarios

SARA CANTERA

—sara.cantera@eluniversal.com.mx

El desarrollo a gran escala del mercado de vivienda en México en los últimos años está generando un excedente que pudiera representar un riesgo para los desarrolladores y los municipios, así como para el mercado de instrumentos respaldados por hipotecas residenciales, de acuerdo con un análisis de Moody's Investors Service.

El gobierno ha promovido la construcción en áreas de fuerte crecimiento en el país, estableciendo un programa de subsidios y créditos hipotecarios accesibles.

Lo anterior ocasionó que el año pasado aumentaran los inventarios de vivienda en seis de siete de las principales áreas metropolitanas.

Además, la construcción de vivienda nueva está superando la oferta de créditos hipotecarios.

"Si persisten estas tendencias, el inventario de vivienda continuará incrementando y comenzará a afectar precios. Con el tiempo, esto ocasionaría un deterioro gradual de los indicadores crediticios de los desarrolladores y una disminución paulatina del valor de mercado de la vivienda que potencialmente podría ser el respaldo de futuras burbujas de créditos", mencionó Francisco Vázquez-Ahued, analista de Moody's.

La calificadora explicó que ahora los desarrolladores de vivienda están tratando de predecir dónde podría surgir la creación de futuros empleos y gran parte de la construcción de los nuevos complejos habitacionales se está moviendo hacia áreas con baja densidad de



A mediano plazo, la sobreoferta de viviendas puede ocasionar la desaceleración de la construcción, afectando a desarrolladores pequeños.

servicios públicos y fuera de los centros de empleo establecidos.

En estas áreas, los municipios pudieran terminar desarrollando infraestructura para abastecimiento de agua y energía eléctrica para proyectos que permanecerían deshabitados, lo cual generaría pocas perspectivas de recuperación de costos.

"El riesgo de una acumulación de propiedades sin vender es más alto en aquellas áreas donde las constructoras planean grandes proyectos dentro de distritos relativamente subdesarrollados", explica el reporte *Municipalidades de Médco y constructores de vivienda*.

Sin embargo, por ahora este riesgo es mínimo y está contenido, aclaró el estudio de Moody's.

A mediano plazo, una sobreoferta de vivienda nueva podría

ocasionar la desaceleración de la construcción de otros proyectos por parte de los desarrolladores y eventualmente afectar sus flujos de efectivo.

Moody's también indicó que las compañías más afectadas por la sobreoferta de vivienda serían los desarrolladores pequeños no calificados, quienes dependen de compradores elegibles para los subsidios que otorga el gobierno federal mexicano.

Este año, el gobierno federal destinó 9 mil 434 millones de pesos en subsidios a la vivienda, 15.2% menos que el año pasado.

Los subsidios otorgados a través de la Comisión Nacional de Vivienda, le permiten a las familias de bajos ingresos obtener préstamos para compra, remodelación o ampliación de sus viviendas. ●