



Moody's alerta por riesgos para desarrolladores del sector vivienda

El año pasado aumentaron los inventarios de vivienda en seis de siete de las principales áreas metropolitanas y la construcción nueva supera la oferta de créditos hipotecarios.

El desarrollo a gran escala que ha caracterizado al mercado de vivienda mexicano en los últimos años genera un excedente que **pudiera representar un riesgo para desarrolladores**, municipios y el mercado de instrumentos respaldados por hipotecas residenciales, alertó Moody's Investors Service.

La calificadora internacional de riesgo crediticio señala que el gobierno mexicano ha promovido la construcción en áreas de fuerte crecimiento en el país, a través de un programa de subsidios y créditos hipotecarios accesibles.

El año pasado aumentaron los **inventarios de vivienda en seis de siete de las principales áreas metropolitanas** y la construcción nueva supera la oferta de créditos hipotecarios, advierte en un reporte.

Ahora, apunta, con los desarrolladores tratando de predecir dónde podría surgir la creación de futuros empleos, gran parte del desarrollo de vivienda nueva en México cambia hacia áreas de baja densidad de servicios públicos y fuera de los centros de empleo establecidos.

"Si persisten estas tendencias, el inventario de vivienda **continuará al alza y comenzará a afectar precios**", considera el analista de Moody's, Francisco Vázquez-Ahued.

En su opinión, "esto ocasionaría con el tiempo 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 bursatilizaciones de créditos".

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, según el reporte.

En estas áreas, abunda, los municipios podrían desarrollar infraestructura para abastecimiento de agua y energía eléctrica para proyectos deshabitados, lo cual generaría pocas perspectivas de recuperación de costos, aunque por ahora este riesgo es mínimo y está contenido.

La agencia evaluadora añade que, a mediano plazo, una sobreoferta importante de vivienda nueva podría ocasionar la desaceleración de la construcción de otros proyectos y de manera eventual afectar los flujos de efectivo de los desarrolladores.

Ejercen recursos en vivienda

La Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), informó que durante los primeros seis meses del año se han ejercido cuatro mil 869.7 millones de pesos, como parte del Programa de Subsidios de lo que se traduce en más de 81 mil 900 acciones en la materia.

De acuerdo con el reporte mensual de Vivienda de la Conavi, en la modalidad de vivienda nueva se canalizó un total de cuatro mil 500 millones de pesos, mientras que para la compra de vivienda usada se orientaron 179.7 millones de pesos.

Los subsidios a vivienda nueva representaron 93.6 por ciento del monto total ejercido, la vivienda usada contribuyó con 3.5 por ciento, mejoramientos con el 1.0 por ciento, autoproducción con 1.8 por ciento y otras modalidades 0.3 por ciento.

Asimismo, durante el mes de mayo se reportaron 24.3 mil viviendas nuevas, y se espera que la evolución del registro se mantenga en los mismos niveles durante los próximos meses, con lo que el ritmo anualizado del Registro de Vivienda es de 300 mil unidades.