

RESPONDE A SEÑALAMIENTO DE MOODY'S

# La Conavi rechaza signos de sobreoferta de vivienda en el país

Fernando Gutiérrez  
EL ECONOMISTA

ANTE LA indicación de la calificadora Moody's sobre la generación de una posible sobreoferta de vivienda en el país, la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) descartó que esto sea así.

En entrevista, Paloma Silva de Anzorena, titular de la Conavi, reconoció que en la actualidad hay una mayor oferta de vivienda en comparación con otros años; sin embargo, esto es porque también hay una mayor demanda en estados y sectores que antes no eran atendidos.

“Hay más demanda y, como consecuencia, eso trae mayor oferta. No vemos una tendencia de sobreoferta porque esa oferta se ha dado en nuevas plazas; antes la oferta sólo se daba en el Valle de México, Jalisco, Monterrey, Nuevo León y en Quintana Roo y el Bajío; hoy tenemos más oferta en todo el país”, explicó la funcionaria.

En un reporte reciente, la agencia explicó que el desarrollo a gran escala que ha caracterizado al mercado de vivienda mexicana en los últimos años genera un riesgo no sólo para los desarrolladores sino también para los municipios y el mercado de instrumentos respaldados por hipotecas residenciales.

Moody's destacó en su reporte que el gobierno mexicano ha promovido la construcción en áreas de fuerte crecimiento en el país, con 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 de vivienda nueva está superando la oferta de créditos hipotecarios”.

Pero para la Conavi esta oferta que se ha producido en los últimos años, además de estar respaldada por la demanda, también ha ayudado a reducir el rezago habitacional del país, pues en la actualidad éste, por primera vez en la historia reciente de México, se encuentra por debajo de 30 por ciento.

“Al haber más oferta y más demanda, lo que sucede es que estamos (el gobierno) abatiendo más rápido el rezago habitacional; si no tuviéramos un agotamiento de dicho rezago tan rápido, entonces sí podríamos estar hablando de una sobreoferta y una demanda ficticia. Lo que es real es que hoy por primera vez, en la historia reciente del país, tenemos un rezago habitacional por debajo de 30%; eso no lo habíamos visto nunca”, comentó Silva de Anzorena.

Pero para Moody's, los desarrolladores en la actualidad tratan de predecir dónde se podría generar mayor demanda, por medio de la generación de empleos, y esto ha generado que gran parte del desarrollo de la vivienda nueva en México cambie hacia áreas de baja densidad de servicios públicos y fuera



El mercado de instrumentos bursátiles respaldado por hipotecas podría verse afectado, según un reporte de Moody's. FOTO ARCHIVO EE: FRANCISCO PEÑA

## En este momento, 8 de cada 10 viviendas están dentro de los Perímetros de Contención Urbana.

de los centros de empleo establecidos.

Al respecto, Silva de Anzorena comentó: “hay aspectos positivos, en el 2012, 40% de la vivienda estaba dentro de los Perímetros de Contención Urbana (PCU) y en la actualidad este porcentaje es de 80 por ciento”.

“Antes —agregó la funcionaria— no veíamos el rezago habitacional, por ejemplo, de las personas que estaban en el suroeste, porque muchos de ellos no estaban afiliados al Infonavit o Fovissste (...). Éstos son todos los detalles que hay que revisar; el sector va muy bien, no lo digo yo, el tema de inversión fija bruta residencial y el tema de empleo responden a las cifras”.

Moody's, además, indicó que el mercado de instrumentos bursátiles respaldados por hipotecas podría tener una afectación por esta sobreoferta, pues al no venderse dichas viviendas, que son consideradas como activos, se generaría una depreciación en el valor que respalden estos mecanismos.

“Con el tiempo, esto (la sobreoferta) 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 bursatilizaciones de créditos”, comentó Francisco Vázquez-Ahued, analista de Moody's.

Pero para la Conavi, el único aumento de morosidad de financiamientos hipotecarios se ha dado en las sociedades financieras de objeto múltiple (sofomes), lo que podría afectar estos instrumentos; sin embargo, los mecanismos utilizados tanto por el Infonavit (Cedevis) como por el Fovissste (Tfovis) no presentan alguna afectación.

“En cuanto al tema de las curvas de los activos que están respaldando bursatilizaciones, el único crecimiento en morosidad que hemos tenido es en las sofoles y sofomes; pero si se ve el comportamiento de los Cedevis y Tfovis, éste ha sido muy bueno (...) porque los activos que respaldan esas hipotecas son muy buenos, son viviendas intraurbanas”, expresó Silva de Anzorena.