

## Moody's afirma que Infonavit crecerá en el mercado de viviendas medias y residenciales

**LPO** Los incrementos límites más altos fijados por la institución impulsan a blindan al sector vivienda

Luego de las crisis que vivió el sector vivienda, acentuada en el 2014 (tras la cual empresas como GEO, Urbi y Homex se fueron a concurso mercantil), la calificadora Moody's reconoció el avance en el sector y destacó como factor en este impulso, las medidas tomadas por el Infonavit.

Desde la perspectiva de la calificadora con residencia oriunda de Nueva York, el impulso en el sector se explica en gran medida por las hipotecas otorgadas por la banca privada y también por los límites de monto más altos para créditos hipotecarios de Infonavit, lo cual señala, "están impulsado la demanda de vivienda de mayor precio".

Pero además, dijo que este elemento también ayudará a Infonavit a competir en el segmento de hipotecas de vivienda media y residencial, y mejorará la calidad crediticia de futuras transacciones con títulos respaldados por hipotecas residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés)".

En tanto, señaló para el mercado en general que "los ingresos de los desarrolladores de vivienda calificados incrementarán alrededor de 10% en 2017". En este sentido, apuntó que firmas del sector privado como ARA, Cadu y Javer, como las mejor posicionadas.

Esto porque los créditos hipotecarios de mayor monto y otorgados por el Infonavit están fortaleciendo la demanda de vivienda media y residencial. Con más detalle, señala que los desarrolladores encontrarán una mayor estabilidad y rentabilidad a medida que cambian de viviendas subsidiadas de precio más bajo a viviendas medias y residenciales de precio más alto, mientras que las transacciones RMBS se beneficiarán de propiedades de mayor calidad que respaldan los créditos hipotecarios, y de compradores de vivienda con mayor calidad crediticia.

Dado este escenario, Moody's explicó que estas empresas estarán blindadas ante un posible cambio en la política de vivienda hacia el 2018, considerando que tendrán una "rápida adaptación".

Esto en un contexto en el que esperan una campaña política reñida "con apoyo creciente para candidatos populistas, lo cual incentiva la volatilidad en los mercados de capitales y en la confianza del consumidor, por lo cual la postura de 'esperar a ver' de los compradores potenciales debilitará temporalmente la demanda de vivienda".

A pesar de eso, la calificadora considera que "los desarrolladores de vivienda han demostrado su capacidad para controlar costos y ajustar su oferta de productos, aprovechando subsidios cuando se encuentran disponibles, o el fortalecimiento de la demanda de vivienda de precio más alto".

Esto tran condierar que los cambios de política en 2012 generaron retrasos operativos que finalmente resultaron en incumplimientos de los desarrolladores de vivienda Geo, Urbi y Homex.

Y es que, a partir de ese año, el gobierno se ha enfocado en contener la expansión urbana y desarrollar ciudades compactas, una estrategia que incluye al presupuesto para subsidios, la ubicación de las viviendas, los plazos de los subsidios y el otorgamiento de hipotecas

Además, apuntan que actualmente los desarrollos de vivienda calificados cuentan con la liquidez suficiente para enfrentar cualquier riesgo externo, incluyendo cambios en la política nacional de vivienda posteriores a las elecciones de 2018.