

SECTOR VIVIENDA, EL MÚSCULO DE MÉXICO

A PUNTO DE CONCLUIR EL ACTUAL GOBIERNO FEDERAL, LA INDUSTRIA ALZA LA MANO Y GRACIAS A SU SOLIDEZ, SE PERfila COMO UNO DE LOS RUBROS QUE DETONARÁ EL CRECIMIENTO DEL PAÍS EN LOS AÑOS VENIDEROS

EDGAR ROSAS

El sector de la vivienda llega al cierre de sexenio consolidado como uno de los jugadores más importantes dentro de la maquinaria económica mexicana. En los últimos años, la industria ha tomado una dinámica relevante, situación que le ha permitido posicionarse como un motor del mercado interno y una de las piezas angulares que ha impulsado el desarrollo del país.

La industria en su conjunto arriba a este fin de sexenio con una cara distinta a lo que se vio en 2012. A punto de concluir la administración del presidente Enrique Peña Nieto, el sector de la vivienda destaca por su solidez y diversificación, así como la coordinación que se ha consolidado entre sector público y privado. Aunado a lo anterior, en el panorama se cuenta con instituciones y empresas fuertes y variadas, que inyectan velocidad y estabilidad al tren de la vivienda.

Para dimensionar la relevancia del sector, es preciso recordar que de acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía

(Inegi), en 2016, esta industria aportó 6% al Producto Interno Bruto Nacional (PIB) y generó casi 3 millones de plazas laborales.

En este tenor, por lo menos desde 2015, la industria de la vivienda ha mostrado un ritmo favorable. De manera particular, en la segunda parte del sexenio, el sector ha mantenido inversiones que rondan los 450,000 millones de pesos anuales, además de la concreción en promedio de 1 millón de acciones de vivienda por año.

A lo anterior, se suma que la industria en su conjunto impacta en 37 de 42 ramas de la economía y que a la fecha se posiciona como la segunda industria con mayor dinamismo en el país, sólo por detrás del sector automotriz.

En la actualidad, desde el ámbito privado, la industria ha logrado fortaleza y sanidad. Por un lado, esta virtud se basa al tener en el radar a casi 2,000 desarrolladores que mantienen operación en todo el país, poco más de 1,000 de ellos aglutinados en la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda (Canadevi). Cabe señalar que las empresas





agrupadas en esta organización mantienen apuestas importantes en México y construyen alrededor de 500,000 viviendas nuevas al año.

Este buen andar de los privados que participan en el sector se ve reflejado en los resultados destacados de las firmas que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), así como la visión de las calificadoras internacionales sobre el sector vivienda del país.

En relación a este último punto, se encuentra el ejemplo de HR Ratings que considera que en México "el sector de desarrolladores de vivienda se observa diversificado y con una solidez financiera y flexibilidad operativa". De igual forma se puede citar los señalamientos de Moody's, cuando destacó en 2017 que a pesar de ser un año complejo, la industria de la vivienda mantendría el crecimiento.

Este panorama fructífero del sector ha sido posible, entre otras cosas, gracias a los cambios en las directrices de la industria, consolidados a partir de los esfuerzos conjuntos de empresarios y autoridades. Uno de ellos, la creación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) en 2013, que permitió guiar los esfuerzos de la industria. Por otro lado, la puesta en marcha de la Política Nacional de Vivienda, que abrió el paso a un desarrollo sano del sector, en donde se priorizó elevar la calidad de las viviendas al tomar como base la ubicación como valor fundamental.

"La industria de la vivienda es un sector vibrante que se desarrolla de manera acelerada y sólida (...) la fortaleza y la confianza de los mercados en el sector es evidente", manifestó Rosario Robles Berlanga, titular de Sedatu.

EL EMPUJE DESDE EL SECTOR PÚBLICO

No sólo desde el ámbito empresarial se destaca la buena posición de la industria, sino también desde el ámbito

LOGROS EN EL SEXENIO

INFONAVIT	FOVISSSTE
 3.1 millones de créditos otorgados. (Cifras al 1T2018).	 Implementación del sistema de puntos para el otorgamiento de crédito.
Cerrará el sexenio con inversión superior a 1 billón de pesos y 3.5 millones de créditos colocados.	1 de cada 4 créditos colocados en la historia por el Fondo se otorgó en la administración de EPN.
En lo que va de la administración se han pagado 317 mmdp de rendimiento a la Subcuenta de Vivienda.	Aumento del monto promedio de crédito tradicional, con lo que pasó de 542,479 a 714,464.
Aumento de 68% en el tope de crédito para todos los cajones salariales.	Simplificó el proceso para la obtención de crédito hipotecario, con lo que pasó de 14 a nueve fases.
Líder en la colocación de crédito al concentrar 57% del mercado hipotecario tradicional.	En 2016, aportó 7% del PIB de la Vivienda.
En 2017, otorgó un rendimiento de 8.3 por ciento.	45% de su oferta se destina a entidades con el mayor nivel de rezago.

público, con instituciones robustas que permiten atender diversas áreas, entre ellas, la demanda de vivienda.

De manera particular, el sector de la vivienda afrontará el reto del cambio de administración con instituciones como el Infonavit y Fovissste, organismos que se han consolidado en una posición destacable, y que se encargan de dinamizar el sector al incentivar la adquisición de vivienda.

Por el lado del Infonavit, el Instituto llega con una estructura financiera robusta, que entrega 1,500 créditos al día, posee reservas por el orden de los 250,000 millones de pesos, y que cerrará la administración con una inversión histórica que supera el billón de pesos. En el caso de Fovissste, el Fondo llega como la



6%

DEL PIB NACIONAL
APORTÓ LA
INDUSTRIA DE LA
VIVIENDA EN 2016

segunda hipotecaria más importante del país, y con recursos que le permiten afrontar cualquier escenario.

En este contexto es preciso mencionar a Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), que en el sexenio vivió una profunda transformación para pasar de un banco con problemas, a un organismo que se convirtió en palanca del desarrollo de vivienda en el país.

ESTRUCTURA SÓLIDA

Al respecto, a decir de Jorge Wolpert Kuri, director general de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), hoy en día México tiene un sector vivienda ordenado y fortalecido, que cuenta con las condiciones de atender a todos los segmentos. En palabras del funcionario, la posición es tal, que hoy ya a la vivienda no se le ve sólo como una parte del sector de la construcción.

En entrevista con Revista Vivienda, Wolpert Kuri señaló que, si bien hoy el rezago habitacional se mantiene como uno de los mayores retos de la industria, se han logrado avances importantes en el rubro. Dijo que el sector ha caminado y reiteró que se encuentra en una posición que le permite hacer frente a cualquier circunstancia.

“En materia de vivienda, si bien aún hay un rezago muy importante, considero que estamos en una posición bastante buena. Hoy la vivienda en México se produce cada vez más con mayor calidad. Hay mucha competencia para producir la vivienda, sobre todo la vivienda nueva: tenemos a más de 2,000 empresas que construyen vivienda de todos los niveles en el país y eso siempre genera la competencia, que repercute en mayor calidad y mejores precios.

“Desde luego, hay muchos terrenos en los que debemos mejorar, pero me parece que cuando hablamos sobre todo de la vivienda de bajo costo, ha habido cambios importantes, porque



“HOY LA VIVIENDA EN MÉXICO SE PRODUCE CADA VEZ MÁS CON MAYOR CALIDAD. HAY MUCHA COMPETENCIA PARA PRODUCIR LA VIVIENDA, SOBRE TODO LA VIVIENDA NUEVA”.

- JORGE WOLPERT, DIRECTOR GENERAL DE LA CONAVI

en ese tipo de vivienda hemos avanzado para que su calidad sea buena en función, no sólo de los materiales, sino también el tamaño; además, las viviendas sociales cumplen hoy con criterios de sustentabilidad que las hacen más eficientes en su desempeño”, dijo.

El funcionario consideró que uno de los principales atributos de la industria es el trabajo conjunto que se ha logrado desarrollar entre todos los actores involucrados. Resaltó que esta característica será fundamental para impulsar los esquemas y atender retos importantes, como establecer mecanismo en beneficio de los trabajadores no afiliados.

“(Desde el sector vivienda) tenemos una estructura muy sólida, en donde ya no se le mira (a la industria de la vivienda) como parte de un sector solamente de la construcción o un sector de la economía doméstica, sino desde la agenda urbana, como parte fundamental para elevar la calidad de vida de las familias.

“Tenemos que ponernos metas y trabajar juntos. Lo bueno es que hay disposición, del gobierno y del sector privado (...) hay que entender que este tipo de temas no se inventan cada seis años, y por el contrario, los trabajamos y mejoramos día a día”, apuntó.