



Aumento a límites de crédito del Infonavit impulsarán la venta de vivienda: Moody's

La calificadora estimó que esta medida aliviará una disminución gradual en los subsidios de vivienda para personas de bajos ingresos al aumentar en 16% el monto máximo de préstamos hipotecarios de Infonavit.

El desempeño deficiente que se ha visto desde el 2016 en las ventas de viviendas de interés social podría revertirse, gracias [al aumento en los préstamos](#) del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), indicó la calificadora **Moody's Investors Service**.

De acuerdo con la agencia calificadora, dicho aumento de 16% en los montos máximos de los préstamos dirigidos a sus derechohabientes de más bajos ingresos, aliviará una disminución gradual en los subsidios gubernamentales que se ha tenido desde el 2015, cuando se dio una fuerte caída en los precios del petróleo lo que obligó al gobierno en turno a realizar recortes en varios rubros, entre ellos el de dichos apoyos para la adquisición de vivienda.

“El 24 de mayo, el proveedor federal mexicano de hipotecas **Infonavit**, la institución de vivienda más grande del país, anunció un aumento en los límites de los préstamos hipotecarios para empleados del sector privado de bajos ingresos, un cambio en la política que será positivo para los constructores mexicanos, alentando las ventas en un segmento que ha tenido un desempeño deficiente desde el 2016”, explicó la firma en un reporte especial sobre dicho incremento.

“El aumento- añadió- que entrará en vigencia en julio de 2019, aliviará una disminución gradual en los subsidios de vivienda para personas de bajos ingresos al aumentar en un 16% el monto máximo de préstamos hipotecarios”.

La agencia puntualizó que dichos incrementos beneficiarán a los trabajadores afiliados al Instituto que ganan salarios diarios de 1 a 2.8 UMAS, es decir de 84.49 a 236 pesos. “El cambio afecta a alrededor del 50% del total de empleados formales del sector privado”.

Impacta en vivienderas

De acuerdo con Moody's Investors Service, el menor dinamismo que ha tenido la colocación de vivienda de interés social ha impactado a las vivienderas que estaban enfocadas en estos sectores como Javer y Consorcio ARA, quienes reportaron menores unidades vendidas durante el 2017 respecto al 2015.

“El monto de los subsidios disponibles para bajos ingresos los compradores de vivienda ha disminuido con el tiempo desde el 2015, cuando hubo una fuerte caída en los precios del petróleo, lo que forzó al gobierno de México a recortar su presupuesto federal y la participación de Infonavit en las hipotecas de ingresos medios y altos aumentó”, detalló la firma.

En este contexto, añadió, desde el 2018 se ha visto que las ventas se han enfocado a la colocación de vivienda de otros segmentos. “Durante (el periodo) 2015-2018, la disponibilidad de préstamos hipotecarios bancarios, que tienden a ser más grandes que los del instituto, se mantuvo sólida, lo que permitió a los constructores de viviendas cambiar sus ofertas hacia segmentos de mayor precio”.

Asimismo, en abril del 2017, el Instituto anunció un aumento en los límites de sus préstamos, lo que permitió que este organismo compitiera con los bancos privados por las demandas de créditos enfocados al nivel medio y residencial.

La agencia resaltó que para este año, el gobierno sólo asignó 1,700 millones de pesos para subsidios y aprobó 400 millones de pesos para que éstos sean ejecutados vía el Infonavit para créditos destinados a trabajadores por debajo de las 2.8 UMA. Esto, según la firma, ha debilitado aún más la demanda de las viviendas asequibles.

Sin embargo, la firma destacó que con el reciente anuncio del Infonavit de aumentar los límites de sus financiamientos se dará estabilidad al sector de la construcción de viviendas.

“ARA informa que el 65% de sus unidades vendidas en (el) 2018 fueron a través de Infonavit como proveedor de financiamiento y para Javer, 92%”, ejemplificó la agencia y añadió que el Infonavit proporciona 56% de todos los préstamos hipotecarios en México.

“El nuevo aumento del límite de préstamo continúa reflejando la prudencia financiera, dado el enfoque en la calidad de las unidades, y refleja el aumento en los salarios mínimos, lo que permite al **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores** mantener el rendimiento del préstamo en los niveles actuales”, acotó.