

Vivienda 360

Noviembre 2019
(datos a agosto)

ai360
Analítica Inmobiliaria

- En la Ciudad de México como a nivel nacional, 2019 ha sido un año de desaceleración en materia de vivienda, con un menor número de créditos colocados, si bien con un aumento en el monto de financiamiento. La principal fuente de impulso ha sido la banca comercial, especialmente en el segmento Residencial.
- Hay un volumen importante de compradores potenciales para viviendas con precio de hasta 2.5 millones de pesos, y una parte del impulso en el mercado de vivienda ha estado justo en este segmento. Para viviendas orientadas a segmentos de ingreso más elevado, se ha registrado alguna dificultad en su venta, principalmente por la incertidumbre sobre el entorno económico que ha impactado en la demanda.
- El cambio de administración ha tenido un impacto importante en el desarrollo de vivienda en la CdMx. Los tiempos requeridos para la obtención de permisos de construcción se han incrementado, además de que en los primeros meses del año se registraron también un número importante de clausuras en proyectos en ejecución. Ello ha frenado el ritmo de inicio de obras, con lo cual se ha reducido el inventario disponible para la venta, cuyos efectos podrían verse en 2020 menor oferta de vivienda.
- Uno de los elementos que ha incidido en la debilidad de la demanda ha sido la incertidumbre económica. Sin embargo, debe decirse que, si bien el impulso económico se ha frenado, se ha mantenido la disciplina fiscal y se ha respetado la autonomía del Banco de México. Es decir, pese al discurso, ha prevalecido la ortodoxia económica.
- Sin presiones de inflación (ante un crecimiento en el consumo relativamente débil), ni presiones por las tasas de interés internacionales (en Estados Unidos la expectativa es que se mantendrán en sus niveles actuales por algún tiempo más), la prudencia en el manejo de las finanzas públicas puede ayudar a una perspectiva de descenso en las tasas de interés de referencia. De ser así, las tasas hipotecarias, que se han mantenido estables, podrían reducirse moderadamente en la parte final del presente año y/o el siguiente.
- Estabilidad financiera (tasas y tipo de cambio) en un entorno de crecimiento modesto podría ser de nueva cuenta la perspectiva para la actividad económica en 2020. Así, si bien es cierto que se espera un escenario macroeconómico poco dinámico, y por lo mismo un ambiente laboral relativamente deprimido, las condiciones financieras estables permiten tener un costo de financiamiento más accesible. El mercado de vivienda se ve favorecido por esta condición por lo que se puede esperar un potencial repunte en la demanda, aunque moderado.

Financiamiento a la vivienda en la CdMx

Mercad de vivienda	Monto		Crédito		Promedio por crédito		Monto (%)	Crédito (%)	Promedio por crédito (%)
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2019	2019
Viviendas nuevas	21.0	24.7	14.8	15.3	1.4	1.6	17	3	14
Viviendas usadas	9.9	9.2	9.0	8.1	1.1	1.1	-8	-10	3
Interés social	1.6	1.2	3.2	2.5	0.5	0.5	-22	-21	-2
Media	7.8	7.6	9.4	9.1	0.8	0.8	-2	-4	2
Residencial	21.6	25.0	11.1	11.7	1.9	2.1	15	5	10
Banca	23.7	27.3	12.0	13.0	2.0	2.1	15	8	7
Infonavit	4.9	4.7	8.5	7.9	0.6	0.6	-4	-7	3
Fovissste	2.4	1.8	3.2	2.4	0.7	0.7	-23	-23	0
Total	31.0	33.8	23.8	23.3	1.3	1.4	9	-2	11

Monto en miles de millones de pesos

Créditos en miles

Promedio por crédito en millones de pesos

Fuente: ai360 con datos de Conavi, últimos doce meses septiembre-agosto