



VIVIENDA 360 – VALLE DE MÉXICO

ENERO 2020
(Con datos a Octubre)

En 2019, el cambio de administración tuvo un impacto importante en el mercado inmobiliario, con cambios de orden institucional, en la política hacia el sector, así como en la demanda y oferta de vivienda. 2020 apunta a ser un año con mejores resultados, en buena parte por la estabilidad financiera. En la Ciudad de México, a ello podría añadirse una mejor coordinación entre el sector público y privado para promover la inversión inmobiliaria.

Para el mercado de vivienda, 2019 fue un año de ajustes importantes. Con el cambio de administración se inició una nueva visión sobre la política, con impacto a nivel institucional, en los programas de apoyo del gobierno federal, y a nivel local, en las tareas de regulación y supervisión por parte de la autoridad. La incertidumbre asociada al entorno económico también jugó su parte, repercutiendo en la inversión, el empleo, así como en la oferta y demanda de vivienda.

Si bien algunas de estas condiciones podrían prevalecer en el presente año, lo cierto es que el panorama luce más favorable, con la estabilidad financiera como uno de los principales elementos de impulso. En la Ciudad de México, ayudará también un renovado apoyo del Gobierno de la Ciudad hacia el desarrollo inmobiliario, con un programa de inversiones más amplio que el promovido en 2019 con los llamados *Corredores de Vivienda*.

Un recuento de 2019

Las cifras más recientes, al mes de octubre, muestran que el mercado de vivienda registró en 2019 una disminución de 4% en el número de créditos, pero un aumento de 9.5% en el financiamiento. Se explica por un cambio en la producción de vivienda hacia segmentos de mayor valor (especialmente en rangos de ingresos

medios) y una fuerte disminución de la producción de vivienda de Interés Social ante la cancelación (o casi) del programa de subsidios para este segmento.

En CdMx las cifras a octubre muestran una variación de 0.7% en el número de créditos (es decir, prácticamente sin cambio en el año, con un promedio mensual de 2,150 créditos), pero un alza de 10.6% en el financiamiento. Por el lado de la oferta, influyó el reforzamiento de las actividades de supervisión y cumplimiento normativo adoptado por la nueva administración. Por su parte, en los segmentos de mayor valor que venían dando impulso al mercado en los últimos años se frenó la demanda, pero se logró una mayor colocación en la vivienda para los segmentos de ingreso medio y medio alto (viviendas de entre 1.5 y 3.5 millones de pesos).

Sin embargo, algo que jugó a favor del mercado fue la disponibilidad de financiamiento, asociado en buena medida a la estabilidad en las tasas de interés. El gobierno ha demostrado prudencia en la toma de decisiones en materia económica, poniendo especial cuidado en los fundamentales: estabilidad en las finanzas públicas (con un superávit en el balance primario), sin aumentos en los niveles de deuda, y respetando la autonomía del Banco de México, entre otras. Es decir, se ha mantenido la ortodoxia en el manejo de la política fiscal y monetaria, y ello, aunado a los elevados

niveles de rendimiento (comparado con los mercados en economías desarrolladas), explica en buena parte la estabilidad en las variables financieras (tasas de rendimiento en sus diferentes plazos, riesgo país, y tipo de cambio).

La estabilidad financiera permitió que los bancos se mantuvieran muy activos en la colocación de crédito. Las políticas de riesgo no se endurecieron por el entorno económico. Infonavit también ayudó, incrementando los montos de crédito.

Qué esperar para 2020

Algunas de las condiciones que caracterizaron en entorno económico de 2019 permanecerán durante el presente año, siendo la más importante quizás un crecimiento económico por debajo del potencial. Sin embargo, es importante resaltar que hay algunos elementos que permiten cierto optimismo.

Por un lado, la baja en la inflación (por primera vez en niveles por debajo del 3%) da cierto espacio para reducciones adicionales en la tasa de fondeo bancario, que se redujo 100 puntos base durante 2019 (de 8.25% a 7.25%), y podrían reducirse entre 50 y 75 puntos base adicionales durante este año. Si bien ello no necesariamente se trasladará a las tasas hipotecarias, sí permite anticipar su estabilidad. No es seguro que el entorno de tasas pueda mantenerse a mediano

plazo; por lo tanto, la ventana de oportunidad para adquirir una vivienda con las mejores tasas se presenta justo en este año.

En segundo lugar, en la CdMx habrá más inversión en el sector inmobiliario. Primero, podrían concretarse los primeros proyectos en los llamados *Corredores*, pero quizás más importante, en un trabajo conjunto entre el sector privado y el Gobierno del a Ciudad, se impulsará un conjunto de proyectos de inversión, en vivienda y otras actividades. En el fondo, lo más destacable es que el sector inmobiliario tendrá de nueva cuenta un papel prioritario en la política pública. Y esta vez, con mayor participación del sector privado en el diseño e implementación de algunos programas.

En síntesis, el cambio de administración de 2019 trajo consigo, a nivel federal como de la CdMx, un periodo de ajuste y aprendizaje. En buena medida, la incertidumbre inicial se ha venido disipando. En 2020 se puede anticipar un periodo de estabilidad en las tasas de interés, y mayor promoción al desarrollo inmobiliario. Ambas condiciones apuntan hacia la posibilidad de reactivación del mercado de vivienda. El reto será incrementar la oferta en corto tiempo para aprovechar la coyuntura.

Mercado de vivienda CdMx

	Créditos Miles	Monto M. Mill. Pesos
2018	20.1	\$26,399.3
2019	20.2	\$29,201.3
Var. % anual	0.7	10.6