

## CAPÍTULO 1: ANTECEDENTES

La vivienda tiene una función social importante, ya que es un elemento fundamental para el desarrollo de una sociedad al ser el espacio básico de protección y convivencia familiar.

Al impulsar la construcción de viviendas, el desarrollo inmobiliario brinda grandes ventajas al país. Lo primero es, desde luego, que ayuda a satisfacer la creciente necesidad habitacional que existe, pero además ayuda a satisfacer la demanda actual de empleos que se tiene y suministra insumos industriales. La construcción genera crecimiento urbano, es un detonador del desarrollo regional y representa una buena inversión, ya que cuenta con una elevada tasa de rentabilidad en un horizonte de mediano y largo plazo.

Durante el tercer trimestre de 2009, el crecimiento del PIB en comparación con el trimestre inmediato anterior fue de 2.93%. Este resultado debe ser valorado positivamente por varias razones: la tasa de variación fue muy alta, no se había observado un repunte de esta magnitud desde el primer trimestre del 2006, anualizada equivale al 12%. Esto contrasta con los cinco trimestres anteriores de tendencia descendente y puede ser calificado como un “punto de giro”, es decir, un cambio de tendencia casi total de la actividad, la cual se pudo observar en la industria, los servicios, las exportaciones y el empleo. Los reportes disponibles del cuarto trimestre y los indicadores adelantados de la actividad inmobiliaria muestran que la recuperación continuó en el cuarto trimestre del 2009 y que continuará haciéndolo en los primeros meses del 2010, aunque con un ritmo más moderado.

Por lo tanto, se puede afirmar que la economía mexicana ha salido de la recesión e iniciado una etapa de recuperación. Las definiciones tradicionales para calificar lo anterior proceden de la observación de dos trimestres consecutivos de crecimiento.

Por otro lado, la fuerte disminución en los niveles de producción registrados desde mediados del 2008 hasta mediados del 2009 está asociada al origen y características de la crisis económica que el país vivió: la contracción de la demanda externa, que se reflejó en una baja sensible de los volúmenes del comercio internacional, la crisis del sector inmobiliario y la industria automotriz en EEUU y la apertura económica mexicana, con un elevado perfil exportador de manufacturas concentradas en mercados y productos vulnerables al ciclo. Estos factores se combinaron para causar un fuerte impacto en la

producción interna. Desde luego, no se puede dejar de lado la crisis financiera internacional, que se reflejó en una mayor aversión al riesgo y en una contracción en el financiamiento y la disponibilidad de recursos a nivel global, pero para México, dado el bajo nivel de la deuda externa (tanto pública como privada), las bajas necesidades de recursos del exterior y la solidez del sistema financiero, el principal efecto se localizó en el sector real de la economía y no en el financiero.

A pesar del entorno poco favorable, la industria de la construcción se ha comportado de mejor manera que en otros episodios recesivos similares. Su comportamiento pro cíclico se mantiene, pero ha disminuido la mayor sensibilidad histórica a la tendencia general de la economía. La estabilización de la economía, el menor impacto en el empleo, la disponibilidad de crédito hipotecario a tasas de interés fijas y de largo plazo, el apoyo de los institutos públicos de la vivienda, la mejor situación financiera de las empresas de desarrollado y de las constructoras, así como el impulso de la inversión pública, entre otros factores, explican este comportamiento. El dinamismo vendrá de la obra pública y de una mayor edificación residencial e industrial.

Por el lado de la vivienda, ésta sigue mostrando un comportamiento claramente diferenciado por segmentos y regiones. Las zonas más afectadas han sido las expuestas al ciclo de EEUU: la franja fronteriza del norte, los destinos de playa para turistas y residentes extranjeros y las zonas industriales con presencia de manufactura. Las regiones menos afectadas han sido las vinculadas con el mercado interno y los servicios. En cuanto a los segmentos sociales de vivienda, los altos ingresos registraron las mayores caídas y la acumulación de inventarios. En cambio, en el otro extremo, la recuperación más clara y generalizada fue en la vivienda social y barata y, con cierto rezago y de manera parcial, la vivienda media. En suma, estamos observando escasez habitacional en ciertas zonas del país.

La contracción de la venta de viviendas ha sido resultado tanto de una menor demanda como de una menor oferta habitacional. Diversos factores están detrás de esta menor oferta: la más generalizada es la reducción en la disponibilidad de financiamiento para créditos puente, lo que ha generado retrasos y obligado a posponer proyectos. Además, se ha agudizado la venta y cobranza de las viviendas, deteriorando la situación financiera de los desarrolladores y de muchos intermediarios financieros no bancarios. Estos últimos, incluso, han generado un círculo vicioso al retroalimentar la escasez de vivienda.

Pero las crisis son momentos de oportunidad. Ha existido una reducción en el número de empresas desarrolladoras de vivienda y aumentado la concentración en la industria por la salida de empresas o por las fusiones de compras. Las empresas que se mantienen han mostrado una mejor administración en tiempos difíciles. Ahora bien, la noticia positiva es que vienen tiempos mejores y que las ganancias en eficiencia y productividad no solamente se tienen que mantener sino fortalecer. Es necesario, entonces, seguir reforzando la calidad en los desarrollos y ahora es el momento de aprovechar estas tendencias favorables, pues las condiciones actuales lo permiten.

Debe recordarse que la industria de la vivienda ha sido, sin lugar a dudas, una de las de mayor crecimiento en la economía mexicana a lo largo de la presente década. En términos de inversión, por ejemplo, sí se considera tanto a los organismos públicos como a los intermediarios privados, los recursos canalizados al sector pasaron de 51.6 mil millones de pesos en 1999 a 188 mil millones en 2009, todo medido a precios del 2009, lo cual equivale a una tasa real de crecimiento anual de 15.5%, en tanto que, en el mismo lapso, la economía creció a un ritmo anual de 2.5%.

Diversos factores explican este acelerado crecimiento. Por la parte de la oferta, se cuentan, en primer lugar, los programas de apoyo impulsados por el gobierno federal y los organismos desconcentrados. Por ejemplo, mientras que en la década de los noventa el INFONAVIT otorgó un promedio anual de 115 mil créditos individuales, en el periodo 2000 – 2009 la cifra fue de 359 mil; en 2009, pese a la crisis, el número de créditos individuales superó los 450 mil. El FOVISSSTE también aumentó su cobertura y, de 18 créditos que se otorgaron en 1999, la cifra llegó a 100 mil en el 2009. Los intermediarios privados también aportaron mayores recursos. Medido a precios constantes del 2009, el saldo de la cartera de crédito de las “SOFOLAS y SOFOMES” hipotecarias y de banco pasó de 701 mil millones de pesos a finales de 1999 a 1.05 billones a mediados del 2009, esto es, hubo un crecimiento acumulado de 50% en la reciente década.

Por parte de la demanda, al menos tres elementos dieron impulso al sector. Primero, el rezago habitacional del país, que incluye remodelaciones, ampliaciones y construcción de nueva vivienda. De acuerdo con el INFONAVIT, tan sólo entre los derechohabientes del instituto, dicho rezago afecta a 2.5 millones de trabajadores en la actualidad. En la misma línea, el FOVISSSTE calcula que, al ritmo actual de colocación de créditos del orden de 100 mil al año, le tomará de 17 a 23 años atender a toda la población que tienen afiliada.

Segundo, la estructura demográfica del país ha impulsado en forma creciente la formación de hogares. Tercero, entre 2004 y 2008 se abrió un promedio de 424 mil empleos formales al año en el sector privado; la cifra es similar a la observada en los años noventa (un promedio anual de 460 mil empleos).

#### *Situación para 2010*

Diversos factores ayudarán a la reactivación de la industria de la vivienda durante el presente año, incluyendo el entorno económico y las acciones impulsadas por el gobierno federal, los organismos de vivienda e incluso la banca. Sin embargo, aún está por verse si los ajustes en la industria se han completado, es decir, si ya están dadas las condiciones que aseguren la recuperación en todos los eslabones de la cadena o si permanecerán algunas de las condiciones de debilidad que afectaron a la industria de la construcción en el 2008 y con mayor fuerza en el 2009.

Entre los elementos clave precisos para que se logre una recuperación sólida y duradera de la industria destacan, primero, la velocidad con que se restablezcan los mecanismos de financiamiento que permitan acelerar el proceso de construcción de vivienda. Segundo, la importante respuesta de los agentes que participan en el sector para adaptarse a los cambios en el entorno, por ejemplo, la precisión de dar mayor transparencia y agilidad a los trámites y los procesos jurídicos, el desarrollo de nuevos mecanismos de financiamiento, la necesidad de una mejor supervisión de los intermediarios financieros y la construcción de viviendas con base en estudios de mercado, estudios que ayuden a identificar la demanda efectiva de vivienda y permitan entender las preferencias y necesidades de los compradores finales.