

EL PRESENTE Y FUTURO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

Introducción

La vivienda es uno de los satisfactores básicos para cualquier individuo o familia. El tener un espacio para vivir es una condición necesaria para que una sociedad se aproxime a tener niveles de bienestar aceptables. Es por esto que por criterios elementales de justicia social, todas las personas tienen derecho a contar con una vivienda y, en consecuencia, junto con la educación y la salud pública, ésta constituye uno de los tres principales rubros de la inversión social prioritaria en todos los países del mundo.

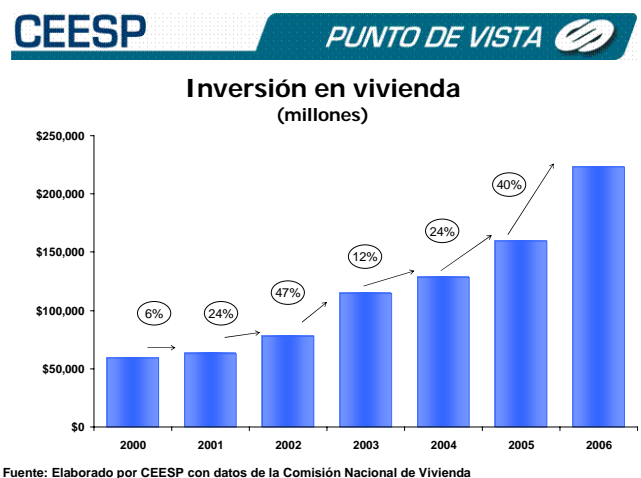
En México, la enorme importancia que otorgó la administración pasada al sector de la vivienda resultó en que a partir del 2000 se observara un crecimiento importante, tanto en la construcción como en el otorgamiento de créditos a este sector. La edificación de vivienda contribuye con aproximadamente la mitad del PIB de la construcción, constituyéndose en los últimos cinco años como una de las industrias que presenta un mayor dinamismo y como uno de los elementos clave para el crecimiento de nuestro país.

A pesar de esto, las cifras señalan que México aún presenta un importante déficit habitacional. La pirámide poblacional indica que la demanda en este sector continuará en aumento y el número de personas que solicitan vivienda se incrementará en los próximos años. Sin embargo, la estructura demográfica es solo una de las variables que impactan el mercado de la vivienda y para tratar de conocer la evolución futura de este sector, tenemos que poner especial atención a otros indicadores como el empleo y las tasas de interés.

Debido a que el reto que enfrentará el país en materia de vivienda en los siguientes 20 años es enorme y a la estrecha relación que este sector guarda con la actividad económica del país, en este *Punto de Vista* el **CEESP** describe el escenario actual y las perspectivas del mercado inmobiliario en México.

Situación presente

Durante el sexenio pasado, la inversión total en créditos para vivienda experimentó tasas de crecimiento elevadas. En ese período, la inversión pasó de 59 mil 468 millones de pesos (mdp) en 2000 a 223 mil 256 mdp en 2006. Esta última cifra representa un avance de 40% en relación al valor observado en 2005 y constituye el monto histórico más alto del que se tiene registro, impulsado principalmente por hipotecas más competitivas y condiciones económicas favorables. Como proporción del PIB, esta inversión representó 1.1% en 2000 hasta alcanzar una contribución de 2.4% durante el 2006.



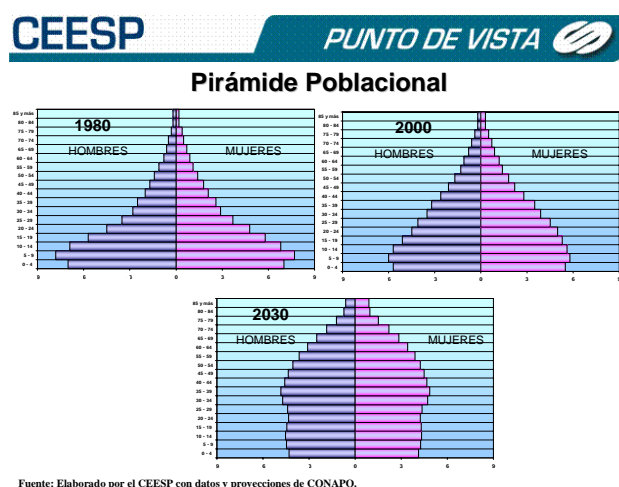
El II Censo de Población y Vivienda 2005 indica que entre 2000 y 2005 se construyeron 2.5 millones de viviendas, con lo cual el número total de casas ascendió a 24 millones para el último año de referencia, que albergaban a 100 millones de habitantes y presentaban un promedio de 4.2 personas por hogar.

En 2006, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) otorgó 421 mil 475 créditos a la vivienda, lo que representa un incremento de 12% respecto al cierre de 2005. Aun cuando este organismo otorga aproximadamente la mitad de los créditos totales y la participación del gobierno en el financiamiento a través de instituciones como el Fovissste, la Sociedad Hipotecaria Federal y Fonhapo es mucho mayor, la banca comercial y las sociedades hipotecarias han tenido una participación significativamente más activa a partir del 2000. Actualmente participan en el mercado hipotecario doce bancos, los cuales contribuyen con el 8% del financiamiento total en vivienda a nivel nacional.

Con el objetivo de fomentar el apoyo e impulso a la vivienda, el gobierno creó una serie de programas sociales con la finalidad de incrementar los créditos otorgados a personas de bajos ingresos, entre los que destacan el Programa Nacional de Vivienda, el Programa AHORRASIF o el Crédito para Migrantes. En este sentido, la actual administración ha señalado que la política de vivienda será también una de las prioridades en su gobierno, y ha fijado una meta de otorgamiento de seis millones de créditos durante esta gestión.

Factores demográficos

De acuerdo con estimaciones del CONAPO, la población moderará su ritmo de avance pero continuará aumentando en términos absolutos hasta el 2044, año en el que se pronostica alcanzar una población nacional de 122 millones 844 mil personas. Aunado a esto, a partir del año pasado y hasta 2028 la estructura de la pirámide poblacional se modificará progresivamente y la mayor parte de la población se concentrará en personas de 25 a 50 años de edad. Este cambio constituye lo que comúnmente se conoce como el bono demográfico y tendrá importantes consecuencias en el mercado inmobiliario mexicano.



El bono demográfico implica un incremento de la población en edad de formar una familia y, por lo tanto, de comprar una casa. Es por esto que se prevé que la demanda por vivienda continuará en aumento por lo menos durante los próximos 20 años. Además, debido a que existirá un mayor número de personas en edad de trabajar en relación con la población dependiente, esto derivará en un mayor ingreso disponible para la adquisición de una casa, siempre y cuando las condiciones del mercado laboral sean positivas y estas personas se encuentren empleadas.

Aun cuando en las últimas tres décadas el número de viviendas disponibles en el territorio nacional ha mostrado una tasa de crecimiento mayor que la de la población, no se ha conseguido cubrir la demanda por este bien en su totalidad. La Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI) estimó en

2000 un rezago habitacional por concepto de familias sin vivienda, reposición de vivienda y vivienda inadecuada por 4.3 millones de habitaciones y un déficit de vivienda nueva de 1.8 millones.

Empleo y tasas de interés

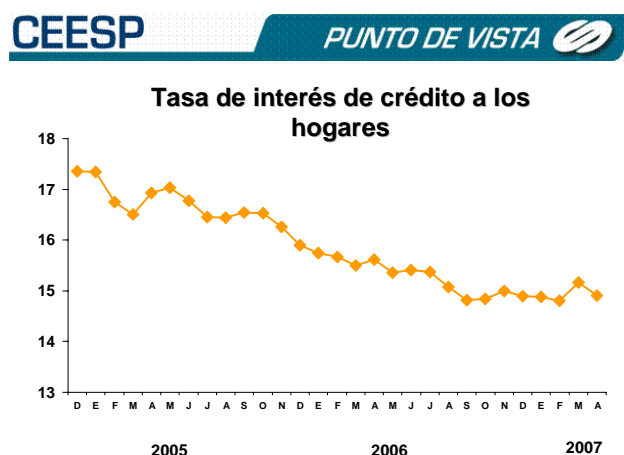
En el corto plazo, existen dos indicadores que presentan una significativa correlación con el mercado inmobiliario y que pueden brindarnos una aproximación de la evolución futura de este sector: el empleo y las tasas de interés. No obstante, hay una importante diferencia entre ambas variables, ya que mientras las condiciones financieras impactan de manera casi inmediata al mercado hipotecario, diversos estudios han demostrado que las variaciones en el mercado laboral trasladan sus efectos al mercado inmobiliario con un año de retraso.

Las relaciones son directas: períodos de expansión en el empleo se encuentran estrechamente relacionados con un incremento de las casas vendidas y viceversa, períodos de desempleo afectarán negativamente a la venta de casas al año siguiente. Asimismo, con tasas de interés más altas, la inversión en vivienda será menos atractiva.

El comportamiento que han tenido estos dos indicadores en los últimos años ha sido favorable. Las cifras del IMSS muestran que durante todo el 2006 se generaron 895 mil puestos de trabajo, la cifra históricamente más alta. Para el primer trimestre del año, se reportó un aumento de 288 mil 584 trabajadores formales asegurados y aun cuando todos los pronósticos coinciden en que habrá un menor crecimiento de la fuerza laboral en 2007, la evolución que han seguido algunas variables ha ocasionado que las expectativas se mantengan estables en este ámbito.

En cuanto a las tasas de interés, tomando como referencia los datos disponibles de la tasa de interés de crédito a los hogares denominada CAT, publicada por el Banco de México, la cual resume el costo anual total del crédito y comprende los costos por tasa de interés, comisiones, bonificaciones, seguros obligatorios y gastos por otros servicios financieros, podemos observar que ésta ha mostrado una tendencia descendente en los últimos dos años, pasando de 17.35% en diciembre de 2004 a 14.91% en abril del presente año. No obstante, en los próximos meses difícilmente observaremos reducciones en las tasas de interés hipotecarias ante la pasada alza de la tasa de referencia del Banco de México de 25 puntos base, después de un año de mantener la política monetaria sin cambios.

Es por esto que aunque se anticipa una moderación en el ritmo de crecimiento en el mercado inmobiliario durante el 2007, la inversión en este sector permanecerá en aumento y la industria de la vivienda y el crédito hipotecario continuarán siendo de las actividades más dinámicas en el presente año.



Fuente: Elaborado por el CEESP con datos de Banco de México

Comentarios Finales

- En México, la importancia que otorgó la administración pasada al sector de la vivienda resultó en que a partir del 2000 se observara un crecimiento tanto en la construcción como en el otorgamiento de créditos a este sector.
- En el último sexenio, la inversión pasó de 59 mil 468 millones de pesos (mdp) en 2000 a 223 mil 256 mdp en 2006. Esta última cifra, representa un incremento de 40% en relación al valor observado en 2005 y constituye el monto histórico más alto del que se tiene registro.
- De acuerdo con estimaciones del CONAPO, la población moderará su tasa de crecimiento pero continuará aumentando en términos absolutos hasta el 2044. Es por esto que se prevé que la demanda por vivienda continuará en aumento por lo menos durante los próximos 20 años.
- La Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI) estimó en 2000 un rezago habitacional por concepto de familias sin vivienda, reposición de vivienda y vivienda inadecuada por 4.3 millones de habitaciones y un déficit de vivienda nueva de 1.8 millones.
- En el corto plazo, existen dos indicadores que presentan una significativa correlación con el mercado de la vivienda y que pueden brindarnos una aproximación de la evolución futura de este sector: el empleo y las tasas de interés.
- Las cifras del IMSS muestran que durante todo el 2006 se generaron 895 mil puestos de trabajo, la cifra históricamente más alta. Para el primer trimestre del año, se reportó un aumento de 288 mil 584 trabajadores formales asegurados. Los pronósticos coinciden en que habrá un menor crecimiento de la fuerza laboral en 2007.
- La tasa de interés de crédito a los hogares denominada CAT publicada por el Banco de México ha mostrado una tendencia descendente en los últimos dos años, pasando de 17.35% en diciembre de 2004 a 14.91% en abril del presente año. Sin embargo, difícilmente observaremos reducciones en las tasas de interés hipotecarias en los próximos meses ante la pasada alza de la tasa de referencia del Banco de México.
- Aun cuando se anticipa una moderación en el ritmo de crecimiento en el mercado inmobiliario durante 2007, la industria de la vivienda y el crédito hipotecario continuará siendo de las actividades más dinámicas en el presente año.