



# Habrà nulo crecimiento de vivienda nueva en 2009

□ *Estima Canadevi la edificación de 800 mil casas*

■ **Contempla inversiones por 300 mil mdp**

■ **Este año cerrará con alza de 10%**

**Claudia Alcántara**

La astringencia que registran los mercados financieros y la expectativa de una contracción en la demanda por desempleo, provocarán que durante 2009 se registre un nulo crecimiento en la producción de vivienda en comparación con este año, afirmó la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda (Canadevi).

El presidente nacional de la Canadevi, Ramiro Guzmán Barbosa, explicó que para 2009 la industria de la vivienda fijará metas conservadoras en la construcción de nuevos desarrollos, hasta tener claridad sobre el ritmo en la recuperación de los mercados financieros, lo que permitiría a su vez incrementar el número de hipotecas individuales a través de la bursatilización de cartera crediticia.

La construcción de nuevas viviendas en el país para el siguiente año se ubicará tentativamente en 800 mil unidades, lo que supondrá una inversión de 300 mil millones de pesos, cifras similares a las reportadas en 2008 por el organismo. Al cierre de este año se esperaba un crecimiento del 10 por ciento con respecto a 2007.

En entrevista, el líder empresarial señaló que las metas preliminares se han estimado con base en el programa de financiamiento del Infonavit y el Fovissste, aunque faltaría conocer las metas del resto de los intermediarios financieros.

Manifestó que tanto las metas del sector público como privado podrían incrementarse en el transcurso de 2009, en la medida que regresen las condiciones favorables en los mercados financieros. Y en caso de que el panorama sea positivo, a la meta inicial de construir 800 mil unidades podrían agregarse otra 50 mil viviendas, lo que podría suponer una inversión total de entre 320 mil y 340 mil millones de pesos.

Sobre la mezcla de unidades a construir, dijo que el 75 por ciento del volumen de vivienda nueva se ubicará dentro del segmento social, 15 por ciento en el nivel medio y 10 por ciento en el residencial. Reconoció que si bien la orientación será hacia los sectores sociales, esperarían que los volúmenes de producción de vivienda media y residencial se mantengan.

El directivo manifestó que en las últimas dos semanas han comenzado a advertir una mayor disponibilidad de recursos para financiar la construcción, por lo que la situación más crítica para los desarrolladores "ya pasó".

Estimó que de la disminución del 30 al 40 por ciento en la liberación de créditos puente que habían registrado desde la primera mitad del año se ha recuperado un tercio; sin embargo, aseguró que el encarecimiento se mantiene tanto en tasas de interés como en criterios para el otorgamiento. Los organismos financieros también piden que se hagan proyectos más pequeños.



Ramiro Guzmán Barbosa. (Foto: G. Hernández)

Barbosa detalló que actualmente el costo de los créditos puente es de TIIE más cuatro y TIIE más seis, en algunos casos, lo que ha significado un incremento entre dos y tres puntos porcentuales respecto a lo que se observaba antes de la astringencia crediticia.

## Enganches

Por su parte, Corporación Geo informó que en 2009 espera amarrar su crecimiento en ingresos —proyectado entre 7 y 10 por ciento con relación al año anterior—, mediante la puesta en marcha de un esquema de ahorro previo para el pago del enganche, denominado Geo Fácil, el cual pretende transformar a personas sin seguridad social o no asalariados, en sujetos de crédito.

El director general adjunto comercial de Geo, Íñigo Orvañanos Corcuera, explicó que de cada diez clientes que visitan un desarrollo de la compañía, cinco no pueden adquirir una unidad por tres razones: porque no tienen para cubrir el monto del enganche, no son sujetos de crédito o no reúnen los requisitos de Infonavit o Fovissste; o no pueden comprobar sus ingresos.

Agregó que Geo firmó un acuerdo con Allianz Fónдика, para que ésta administre los fondos que se reúnan por cada comprador potencial que entre al esquema de ahorro previo del enganche.

Juan Carlos Pelayo García, director general adjunto de Allianz Fónдика, dijo que los recursos que el ahorrador aporte serán invertidos en Cetes para que, con los rendimientos, pueda aumentar el monto del enganche.

En un periodo de seis a 24 meses, el interesado —con un ingreso promedio de cuatro salarios mínimos mensuales— deberá pagar una mensualidad equivalente a la hipoteca que pueda pagar, y al término recibirá un documento que le certificará como sujeto de crédito. El financiamiento lo darán Hipotecaria Su Casita, Hipotecaria Nacional y Banamex, con quienes Geo ha negociado condiciones preferenciales para sus clientes. El financiamiento será para una casa de un valor de 350 mil pesos. ☐

## Mercado potencial

Paloma Silva de Anzorena, directora general adjunta de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), informó que de los 26.5 millones de hogares que existen en el país, una tercera parte no cotiza al Infonavit o al Fovissste

## Estrategia

Íñigo Orvañanos Corcuera informó que si bien Geo espera una contracción en la venta de viviendas de niveles altos, su especialización en segmentos sociales —aumentarán su producción de vivienda económica, tradicional y bajos ingresos del 60 al 70 por ciento para 2009— les permitirá cumplir con sus metas financieras