



Moody's advierte riesgo en sobreproducción de vivienda

Diego Rodríguez

Oferta de créditos hipotecarios no está a la par de la producción de casas

El desarrollo de vivienda que se ha presentado en los últimos años en el mercado mexicano, así como la baja oferta en los créditos hipotecarios podría presentar un riesgo no sólo para los desarrolladores, también para municipios y el mercado de instrumentos respaldados por hipotecas residenciales, así lo consideró Moody's Investors Service.

La calificadora de riesgo explicó que el excedente en el mercado de vivienda, que tan sólo el año pasado aumentó en 6 de 7 de las principales áreas metropolitanas, y la construcción de vivienda nueva está superando la oferta de créditos hipotecarios.

“Si persisten estas tendencias, el inventario de vivienda continuará incrementando y comenzará a afectar precios. Con el tiempo, esto ocasionaría un deterioro gradual de los indicadores crediticios de los desarrolladores y una disminución paulatina del valor de mercado de la vivienda que potencialmente podría ser el respaldo de futuras bursatilizaciones de créditos”, dijo señaló Francisco Vázquez-Ahued, analista de Moody's.

Por lo que ahora los desarrolladores tratan de predecir en dónde podrían generarse futuras fuentes de empleo, para ahí generar nuevos desarrollos de vivienda, sobre todo en áreas de baja densidad y fuera de los centros de empleo establecidos.

El especialista agregó que el riesgo de acumulación de propiedades sin venderse es más alto en áreas subdesarrolladas. “En estas áreas, los municipios pudieran terminar desarrollando infraestructura para abastecimiento de agua y energía eléctrica para proyectos que permanecerían deshabitados, lo cual generaría pocas perspectivas de recuperación de costos. Sin embargo, por ahora este riesgo es mínimo y está contenido”.

Además, a mediano plazo una sobreoferta de vivienda podría ocasionar la desaceleración en la construcción de otros proyectos de los desarrolladores y así verse afectados sus flujos de efectivo, principalmente de los pequeños desarrolladores y que dependen de compradores elegibles para los subsidios que otorga el gobierno federal.

“El desarrollo de vivienda a gran escala de México presenta riesgos para desarrolladores y municipios por igual. Emergen señales que el desarrollo de vivienda a gran escala está generando un exceso de oferta que pudiera pesar en los precios.

“Una depresión del mercado podría traer riesgos para los desarrolladores y dañar el mercado de los instrumentos respaldados por hipotecas residenciales. Los municipios también estarían en problemas si los desarrollos se quedan deshabitados”, concluyó.