

# VIVIENDAS



**AQUÍ  
VIVEN  
BUENAS  
INVERSIONES**

Pese a los altibajos de la economía nacional, la vivienda de interés social es un segmento que da certidumbre

Por Angel Hernández  
Foto Gilberto Contreras /  
Consortio ARA

**Infonavit y Fovissste**  
eficientaron sus procesos de cobro, redujeron su cartera vencida y diversificaron sus productos hipotecarios

Continúa en siguiente hoja



Página 1 de 7  
\$ 386737.94  
Tam: 2124 cm2  
AHERNANDEZ

Increíble, pero cierto: a finales de septiembre, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) informó que la tasa de desempleo anualizada del país había descendido a ¡5.44%! en agosto. En el caso de los hombres, el avance (de 2009 a 2010) fue de 5.70 a 5.10%, mientras que en las mujeres el brinco fue más sorprendente, de 7.2 a 5.99%.

En otras palabras, el INEGI presumió que los ocupados en el país alcanzaron más de 94% de la Población Económicamente Activa (PEA); 65.9% como trabajadores remunerados; 22.5% de forma independiente; 6.9% en negocios o parcelas familiares y 4.7% como patronos o empleadores.

Los cálculos oficiales, además de contribuir con la estabilidad económica tan anhelada, alientan la reactivación y proyección de distintos mercados. Pero, ¿dónde se refleja mayor progreso? En la vivienda.

En ello coincide Jaime del Río, director de Relación con inversionistas del Consorcio ARA, cuando dice que la **construcción** de **casas** habitación, además de promover infraestructura, generar empleo y consumo de materiales de diversas industrias, constituye un componente social: "Una persona con vivienda es incuestionablemente una mejor persona".

El experto platica que la vivienda, principalmente en el segmento de interés social, se caracteriza por dos cosas: su sensibilidad al empleo formal y al salario estable. Si aumenta el desempleo, evidentemente las probabilidades de que la gente

obtenga un crédito disminuyen.

"El año 2009 fue de restricción crediticia, pero en 2010 hemos visto condiciones favorables para que la gente contrate una hipoteca y compre una casa", afirma el directivo al compartir los motivos que fundamentan su certidumbre:

- La oferta actual del crédito hipotecario
- La mejoría en la tasa de desempleo
- El menor deterioro en el salario promedio
- El cuadro macroeconómico y el déficit público, los cuales anuncian las autoridades como manejable

Así las cosas, parece ser que la inversión en vivienda de interés social puede vivir tranquila. En opinión de Del Río, hay un mercado ávido de nuevos esquemas y productos, incluyendo el tema ecológico. Hoy, hablar de desarrollos habitacionales integrales o sustentables es casi una condición para ser tomado en cuenta en la oferta.

"Se deben poner al alcance de la gente los servicios que requiere, como un centro comercial que dé más valor a la unidad habitacional. También es vital la instrumentación de obras generadoras de infraestructura: vialidades, puentes, mercados públicos, plantas de tratamiento de agua y redes para su distribución."

Del Río recuerda que en Huehuetoca, Estado de México, ARA construye el fraccionamiento Citara (el más grande de la constructora), literalmente un 'modelo de desarrollo' por lo ambicioso que es el proyecto. "Se está edificando en

un área de 4.3 millones de m<sup>2</sup> y se planea que sea sustentable, con uso eficiente de agua y electricidad, así como edificaciones que no degraden tanto el medio ambiente."

## Buenos cimientos

Especialistas creen que, al cierre de 2010, la vivienda de interés social crecerá entre un 10 ó 15%, debido a la recuperación económica anunciada por las autoridades. Sin embargo, Adolfo Albo, economista de BBVA Bancomer, declaró a principios del año que antes se deberían reactivar los créditos puente (aquellos que intermediarios financieros otorgan a los desarrolladores de vivienda) para satisfacer la demanda.

Asimismo, Albo hace notar una realidad: en el tercer trimestre de 2009, los desarrolladores que cotizan en el mercado accionario reportaron una disminución de 3% en sus ventas; aquellos sin acceso al financiamiento presentaron un retroceso de 9% en su facturación y los jugadores más pequeños, hasta de 21%.

Hoy el panorama luce distinto. De acuerdo con la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), en el país hay 26.7 millones de familias. De ellas, sólo 17.8 millones posee una casa y 8.9 millones están en rezago habitacional, ya sea que no cuentan con una o la que tienen está construida con materiales de poca calidad y duración. La SHF añade un poco más de presión cuando señala que al año el número de nuevos hogares que se necesitan excede el medio millón. Los números oficiales revelan una industria sana. De 2001 a

2008, constata la SHF, se construyó y financió el mayor volumen de vivienda en la historia del país: 181% de crecimiento en unidades y 374% en inversiones, que se atribuye al regreso de los bancos al segmento residencial en 2005.

Hay un factor adicional para este segundo aire. Homex afirma que "el índice de cartera vencida del Infonavit, Fovissste, así como de la banca comercial, se ha mantenido en niveles saludables, gracias a los efectivos sistemas de cobro, así como por su eficiente sistema para calificar a los clientes".

## ¿Qué le duele al sector?

Del Río afirma que falta optimizar la parte de permisos y licencias, la infraestructura para el suministro de agua y energía y más y mejores vialidades.

Los datos oficiales señalan que la maquinaria del crédito ya está activada. De acuerdo con la SHF, desde 2008 se han reactivado los créditos a la **construcción**. En su documento oficial *Oportunidades de inversión en el sector vivienda marzo 2010*, informa que se han autorizado líneas de crédito puente por más de 15,600 millones de pesos, de los que ya se ha dispuesto de 5,600 mdp.

El directivo del Consorcio ARA comenta al respecto: "En la parte de los créditos, con todos los productos hipotecarios, estamos ante un escenario más maduro; hay colocación de Certificados de Vivienda (Cedevis) y Fondos de Vivienda de Interés social (Fovis). Esa bursatilización le ha dado más recursos a la industria hipotecaria".

## ¿Accesorias en el garage?

Quizás será complicado erradicar las tiendas de la esquina, pero lo cierto es que los nuevos desarrollos habitacionales exigen nuevos servicios

El estadounidense Abraham Maslow (1908-70) es célebre porque a mediados del siglo xx presentó una jerarquía de necesidades humanas en forma de pirámide. En su teoría psicológica, el autor defendía lo siguiente: las necesidades más altas de la pirámide ocupan nuestra atención sólo cuando se han satisfecho las necesidades inferiores. Contar con un lugar para dormir y vivir forma parte de la base de la pirámide. ¿Cómo hacer que la gente que habita en las nuevas —y a veces lejanas— urbanizaciones alcance la realización en los cinco niveles? He aquí la respuesta:

1) Para cubrir las necesidades fisiológicas básicas se necesitan:

- Grandes centros comerciales. Con ello se evitan traslados innecesarios de la población, además de que su presencia aumenta el valor de las propiedades
- Tiendas que atiendan los nuevos hábitos alimenticios de la población: tiendas naturistas y de productos orgánicos, por ejemplo

- Servicios de agua purificada
- Servicios para mascotas
- Mercados públicos

2) Para cubrir las necesidades de seguridad y protección se necesitan:

- Servicios hospitalarios suficientes. Un informe de la OCDE revela que mientras México tiene 1.8 médicos por cada 1,000 habitantes, el resto del mundo tiene tres doctores por cada millar de personas.
- Policías suficientes y bien capacitados. De acuerdo con el INEGI, en México, cada policía local debe velar por la seguridad de unas 960 personas, mientras que datos de la ONU sugieren que la media recomendada sean 2.8 policías por cada mil habitantes.
- Oportunidades de trabajo cercanas al hogar: tan sólo en la ciudad de México, los capitalinos gastan, en promedio, cuatro horas diarias de su vida (es decir, un día a la semana por cada siete) en traslados.

3) Para solventar las necesidades de afiliación y afecto (actividades deportivas, culturales y recreativas) al individuo, se le debe hacer sentir parte de una familia, una comunidad o un grupo social; por lo cual se requieren:

- Clubes deportivos, gimnasios y salones de fiestas
- Cines multiplex
- Bares y antros

4) Las necesidades de estima (confianza, logros, atención, reconocimiento, reputación, estatus, fama, etc.) pueden quedar cubiertas con:

- Escuelas de cómputo e inglés

5) Finalmente, las necesidades de autorrealización son aquellas con las que se le halla sentido a la vida. Y éste no se obtiene con una casa nueva o una oportunidad de negocio alrededor de ella. Se construye todos los días. —EA



### REFLEJO DEL PROGRESO

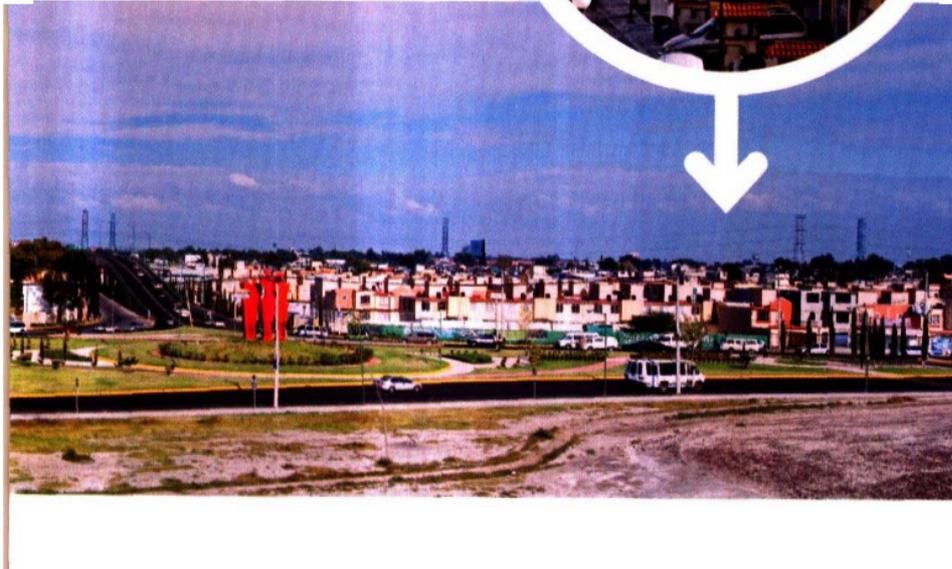
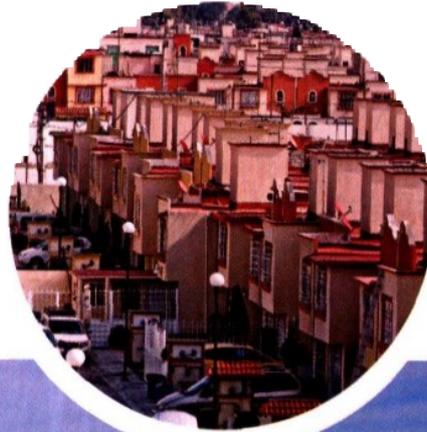
El segmento de la vivienda de interés social es sensible al empleo formal y el salario estable

Continúa en siguiente hoja

Página 3 de 7



Continúa en siguiente hoja



**Las nuevas viviendas de interés social en el DF** deberán ser sustentables y su valor no debe exceder 30 años de salario mínimo



Continúa en siguiente hoja



**OBRAS DE PRIMER NIVEL**  
Los proyectos modernos contemplan obras generadoras de infraestructura

**60% de la gente que necesita vivienda** está en condiciones de solicitar un crédito hipotecario

**MUCHOS MAS SERVICIOS**  
Centros comerciales, viaductos y plantas de tratamiento de agua dan valor a las unidades habitacionales



Continúa en siguiente hoja

Página 6 de 7



AQUÍ  
VIVEN  
BUENAS  
INVERSIONES

