

Desarrolladores inmobiliarios recurre a créditos puente para combatir el alza de precios

- **Existe un encarecimiento hasta del 8% en el costo de construcción de vivienda**
- **Se espera cerrar el año ente 220 mil a 250 mil viviendas construidas***
- **De enero a agosto de 2020 los desarrolladores de vivienda registraron un incremento 59% con respecto 2019 de con casi 213 mil viviendas ****

El sector de la vivienda es un agente de reactivación económico que hoy representa el 6.3% de PIB del país y aportando a más de 37 ramas de la economía, siendo el sexto generador de empleos en México.

Esta industria ha sido resiliente ante el embate de la pandemia, en parte por un menor costo del financiamiento hipotecario y una adecuada sincronización entre la oferta y la demanda en el mercado, lo que permitió evitar una caída generalizada de los precios. No obstante, aún no ha logrado recuperarse a los niveles de 2019 y se vislumbra nuevos retos como una posible alta de tasas ante presiones inflacionarias, con expectativas que podrían superar al cierre del año en 7%.

Previo a la pandemia el banco central mantenía su tasa de interés en un 7%, la cual descendió hasta 4% en febrero 2021, el cambio de rumbo del Banco de México está presentando un nuevo ciclo alcista en el segundo semestre del año el cual hoy ha alcanzado una tasa del 5% anual.

Este escenario se ve acompañado de un incremento del 10 % en el precio de materiales de construcción; y hasta un 60% en el acero ha ocasionado el encarecimiento en la construcción de viviendas de entre un 6 y 8 por ciento en el país. El tema de la elevación en costos resultante de la pandemia, ha sido un reto para todos los desarrolladores inmobiliarios tanto para comprar materiales a un buen precio como para buscar líneas de fondeo adecuadas para afrontar las secuelas que expone la reactivación de sus operaciones.

En esta crisis el portafolio de las entidades financieras que apoyan al sector como es la banca de desarrollo con SHF, la banca comercial y las Sofomes, se comportó mucho mejor que en anteriores ejercicios, aprendiendo de pasado y ofreciendo el apoyo adecuado al sector que aún no se ha recuperado totalmente. La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) implementó en 2020 una estrategia que les permitió mantener su operación apoyando con fuentes de crédito y liquidez al sector de la vivienda, tanto a las empresas constructoras y entidades financieras, por lo que de enero a diciembre de 2020 se financiaron 56,673 millones de pesos en crédito inducido y crédito a la construcción.

En un sector que normalmente se financia mediante recursos propios, el entender de las Sofomes es que hoy todos los desarrollos que quieran ser exitosos requerirán de líneas de crédito fincadas mayormente en crédito puente. El adecuado fondeo de sus proyectos

será parte esencial de una ordenada reactivación económica que reduzca los impactos en los precios de mercado.

José Achar, director general de Serfimex Capital comentó, “por fortuna estamos teniendo una recuperación y vemos mayor dinamismo del sector, hay varios proyectos que empiezan a reactivarse, generando un incremento en la demanda en la colocación créditos puente. En 2022 pretendemos crecer en un 150% la cartera de clientes y por lo menos 200% el monto de créditos colocados, vamos a concentrarnos en proyectos de tipo vivienda media y residencial con desarrolladores inmobiliarios en Ciudad de México, Estado de México, Querétaro, Sinaloa, Quintana Roo, Baja California Yucatán y Nayarit que requieren de fondeo para hacer frente a la reactivación económica y al incremento en los materiales.”

Las Sofom prevé que se observe una recuperación al cerrar el año y alcanzar los niveles previos a la pandemia a principios del segundo semestre de 2022, pero será relevante que los desarrolladores inmobiliarios creen mecanismos financieros que les permita subsistir la reactivación económica con ingresos reducidos y estados financieros saludable.

* Gonzalo Méndez, presidente de Canadevi Nacional

** Registro Único de Vivienda (RUV).