

TEMA: Vivienda

SUBTEMA: Crédito hipotecario pandemia

REFERENCIA: Hernández, E. (9 de junio de 2020). Durante la pandemia, 155 mil mexicanos recibieron un crédito hipotecario. Noticias de el sol de la Laguna.

Recuperado de <https://bit.ly/37cBRi3>

NOTA:

**Durante la pandemia, 155 mil mexicanos recibieron un crédito hipotecario**

Unos 104 mil mexicanos se resguardan del virus en su vivienda nueva, porque lograron adquirir su hogar antes de la pandemia de Covid-19 y de los apocalipsis financieros proyectados para este 2020.

Todos esos mexicanos, quienes tenían un empleo formal y lograron comprobar ingresos al momento de conseguir un crédito con el Infonavit, Fovisste o la banca comercial, no se asustaron por la crisis sanitaria ni por la recesión económica y mucho menos por quedarse sin trabajo.

Me quede sin chamba: Es mejor sin chamba, pero con casa", cuenta Eugene Towle, socio director de Softec, una empresa especializada en la consultoría e investigación inmobiliaria en México.

Hoy, los empleados aprovechan que las tasas de interés están bajas y han sido estables durante los últimos cinco años, así como hay una ilusión de que descienda aún más en los próximos meses, señala el consultor a El Sol de México.

Al primer trimestre de 2020, el número de créditos para la adquisición de vivienda con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los

Trabajadores del Estado (Fovissste), la banca y el confinamiento aumentó más de 7.3 por ciento, revela BBVA Research.

De enero a marzo de 2020, fueron compradas a través del Infonavit, Fovissste y los bancos más de 104 mil viviendas en la República mexicana, cuando en igual periodo del año pasado se otorgaron 97 mil 400 créditos, según el estudio Situación Inmobiliaria México elaborado por el banco de origen español.

El Fovissste fue la entidad que más entregó créditos de vivienda para ser habitadas en la Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Puebla, Mérida y la Zona Metropolitana del Valle de México. Le siguió el Infonavit en el financiamiento.

Por su parte, la banca comercial cerró la llave de los créditos hipotecarios ante los nubarrones financieros provocados por el cierre de la economía mexicana y la crisis sanitaria provocada por el coronavirus.

BBVA Research reporta una disminución de ocho por ciento en el precio de la vivienda vendida a inicios la crisis sanitaria y el costo promedio fue 810 mil pesos.

El Infonavit vendió inmuebles a precios de 468 mil pesos, el Fovissste dio créditos de 717 mil pesos para la compra de una propiedad y la banca comercial entregó un millón 533 mil pesos de crédito hipotecario a los trabajadores mexicanos.

Según el socio director de Softec, el único daño esperado por los dos millones 100 mil personas que están buscando trabajo y por los 12 millones de trabajadores sin ingresos a abril provocará un aumento de la cartera vencida de los créditos hipotecarios con la banca comercial, la cual se ubica por debajo de tres por ciento.

“La banca en México tiene mucho espacio para aguantar”, manifiesta Eugene Towle, quien dice que la mayor preocupación entre los analistas es saber si habrá en realidad una crisis de liquidez.

“No va haber una contaminación al sistema financiero y el sistema financiero va ver mermada sus utilidades un poco (por sus estrategias con sus clientes), que han hecho los bancos mexicanos y no los estadounidenses”, comenta el consultor.

Los bancos mexicanos aprendieron de las crisis del 2009, ya que le dijeron a sus clientes no me pagues seis meses y extendiendo el crédito adquirido por ese mismo número de meses, señala el experto.

“Los estadounidenses están diciendo no me dejes de pagar seis meses, porque al séptimo mes me tienes que pagar los seis meses de un jalón”, advierte Towle.

Y existe un “grave problema” cuando señalan que por los precios de la Ciudad de México es muy caro comprar o conseguir un crédito hipotecario en México.

“Hace 12 años la vivienda promedio en Monterrey valía 700 mil pesos y ahorita vale 700 mil pesos, a pesar de que un departamento vale cuatro millones de dólares en el residencial Sofía”, explica el consultor. En el residencial Sofía, ubicado en el municipio de San Pedro Garza, habitan sólo personas millonarias.

Un comprador promedio de la Ciudad de México sólo puede adquirir una vivienda de un millón 200 mil pesos.

“El país no es la Ciudad de México”, porque la venta de la vivienda con un precio de entre 500 mil pesos hasta los dos millones de pesos no se ha frenado en ciudades como Guadalajara, Hermosillo, Mexicali, Campeche, Guadalajara y Cancún.

RENTAS SE ABARATAN

La crisis sanitaria y la recesión económica por Covid-19 no ha golpeado las intenciones de los mexicanos por alquilar un departamento y una vivienda en la Ciudad de México, asegura Marco Antonio Torres, gerente de Operaciones de Homie.mx, una empresa encargada de buscarle el departamento ideal para sus clientes.

“Estamos viendo un crecimiento en las búsquedas digitales y vemos que en realidad hay una estabilidad en el sector inmobiliario y de hecho vemos a futuro que va ser uno de los sectores que más rápido se va a recuperar”, asegura el directivo.

Las cifras de desempleo por supuesto generan mucha preocupación entre la ciudadanía. “Es cierto que ha habido desempleo, también recordemos que mucha población no se independiza, hay muchas personas que viven con los papás o hay rentas compartidas”, expone Torres.

Lo ideal es conocer cuántos desempleados tenían contratada una renta compartida y cuántos viven con sus padres.

La vivienda es una necesidad básica en tiempos de una crisis sanitaria y de recesión, señala Marco Antonio Torres.

“Hemos observado que muchos propietarios a raíz de esta situación han hecho negociaciones con sus inquilinos para reducir los montos de las rentas o aplazan a ciertos meses el pago”.

Los arrendatarios redujeron entre 10 y 15 por ciento el precio de los alquileres de departamentos en la Ciudad de México ya contratados con clientes que se han quedado sin ingresos. Los descuentos a las rentas duran hasta dos meses y medio.

## El mercado antes y después

La Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) señaló que en años anteriores hubo un crecimiento de hasta seis por ciento en transacciones inmobiliarias, pero en 2019 hubo una baja.

La tendencia del mercado inmobiliario para 2020 apuntaba a un crecimiento de cuatro por ciento, pero dada la contingencia se postergará para 2021 debido a un efecto de rebote. Además, Vivanuncios, un portal especializado en venta y renta de inmuebles, recomendó mantener los planes de inversión porque es el que ofrece mejores rendimientos a largo plazo.

## **COMENTARIO:**

Los mexicanos que obtuvieron su crédito a través del Infonavit, Fovissste y la banca comercial en el periodo de enero a marzo, tienen la oportunidad de resguardarse en su nueva vivienda durante la contingencia, pues las tasas de interés han sido estables durante los últimos años. No obstante, la recesión y alza en la tasa de desempleo provocarán un aumento de la cartera vencida de los créditos, por lo que es indispensable realizar modificaciones en los planes de pagos a los prestadores del crédito.

A pesar de que la tendencia del mercado inmobiliario apuntaba a tener un crecimiento, los pronósticos económicos para este año se han visto claramente afectados debido a la pandemia, además de que aún se espera más pérdidas de empleos ya que la activación de actividades productivas depende del comportamiento de la curva de contagios.

En 2009, durante la epidemia de influenza A/H1N1 la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP)<sup>1</sup> registró una caída a un ritmo anual del 10.6 por ciento *en* los servicios inmobiliarios y la construcción disminuyó a una tasa anual de 5.5 por ciento. Mientras continúe la contingencia la llave de los créditos hipotecarios permanecerá cerrada para no arriesgar la inversión esperando retomar y concretar las operaciones una vez que la pandemia haya terminado culminado.

**RESPONSABLE**

Cynthia Guadalupe Hernández Rojas

---

<sup>1</sup> SHCP. (2009). Informes sobre la Situación Económica, las Finanzas Públicas y la Deuda Pública. Recuperado de <https://bit.ly/3hqiM0n>