

Programa de vivienda de Sheinbaum enfrenta retos significativos: Moody's

Por el Staff de El Inversionista

Deben existir procesos eficientes y transparentes para garantizar una operación efectiva y de bajo costo; advierte presión adicional sobre los precios de terrenos

LOS potenciales beneficios del programa de vivienda del gobierno de Claudia Sheinbaum, que busca la creación de un millón de casas, son muy relevantes, pero su ejecución exitosa enfrenta retos significativos, de acuerdo con un análisis de Moody's Local México.

Entre los retos está la creación desde cero de una nueva empresa estatal que disponga de los recursos materiales y humanos adecuadamente capacitados para ejecutar satisfactoriamente un proyecto de esa magnitud.

Otro es desarrollar procesos eficientes y transparentes para garantizar una operación efectiva y de bajo costo, incluyendo la adquisición de terrenos, la compra de materiales y la adopción de métodos de construcción modernos que contribuyan a la reducción de costos. Asimismo, la firma consideró fundamental establecer un mecanismo claro y justo para la asignación de viviendas.

Indicó que el gobierno de Sheinbaum deberá diseñar un esquema de fondeo autosustentable para el proyecto,



de modo que a medida que se recauden los pagos de los créditos, se puedan construir viviendas nuevas, dar mantenimiento a un inventario permanente y otorgar financiamientos adicionales, asegurando la continuidad transexenal del programa. Expuso que la estrategia para la adquisición de terrenos es clave en el éxito del programa de vivienda, ya que uno de los principales desafíos reside en el alto costo del suelo en áreas urbanas con acceso a servicios esenciales. Preciso que aunque inicialmente el gobierno planea utilizar reservas territoriales estatales y federales, también deberá desarrollar un mecanismo para la adquisición de terrenos a precios razonables, facilitando así la ejecución del proyecto.

Advierte presión adicional sobre los precios de terrenos

Dijo que es importante considerar que el programa de vivienda podría generar una presión adicional sobre los precios de los terrenos debido a la necesidad del gobierno de adquirir áreas extensas, lo que situaría a la administración como un competidor significativo en la búsqueda y adquisición de suelos idóneos para construcción.

Por otro lado, el plan podría generar un

aumento considerable en la oferta de vivienda nueva, ejerciendo una presión a la baja en los precios de los inmuebles, principalmente en aquellos que estén dentro del mismo rango que el de las casas levantadas bajo el programa, es decir, entre 700,000 y un millón 100,000 pesos.

Añadió que aún no se tiene información suficiente para evaluar el impacto que el programa tendrá en los desarrolladores privados, pero ve la posibilidad de que les surjan oportunidades si la constructora gubernamental opta por colaborar con ellos en los proyectos inmobiliarios.

"Dada su magnitud (del programa), consideramos que empresas que cuentan con recursos y experiencia en la edificación de proyectos grandes como el caso de Javer, Vinte, Ara, Cadu o Ruba, podrían beneficiarse al tener una participación en la construcción de los desarrollos inmobiliarios", opinó.

Apuntó que una ejecución exitosa del programa permitiría reducir el fuerte rezago de casas en México, que de acuerdo con cifras del Inegi de 2020, implica un déficit de 8.2 millones de viviendas, mientras que según la Comisión Nacional de Vivienda, hace dos años 8.9 millones de viviendas tenían rezago habitacional, es decir, precariedad de materiales y acceso deficiente a servicios básicos.

