

Análisis: Pequeñas constructoras de viviendas ganarían mercado por cambios en México

Negocios - Lunes, 15 de Abril de 2013 13:40



[Cuartoscuro]

Geo, Homex, Urbi, junto con Consorcio Ara y Sare, tienen una participación del 20% del mercado.

Reuters

Ara, que vendió el año pasado 13,516 casas, estimó un alza de entre un **5 y un 6% en sus ingresos**, apoyada en la **expansión de su negocio de vivienda** de ingresos medios y residencial.

Mientras que Sadasi, una empresa también de capital privado con más de 37 años en el negocio, espera **un crecimiento de entre un 15 a un 16% a alrededor de 18,000 unidades.**

En el mercado mexicano participan unas 1,200 compañías constructoras de viviendas, según datos de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), muchas de las cuales **son jugadoras regionales o de segmentos que se pueden ocupar de la demanda** que dejen las grandes.

Geo, Homex, Urbi, junto con **Consorcio Ara y Sare, tienen una participación del 20% del mercado.**

"Mientras las grandes han visto afectados tanto el precio de sus acciones, de sus bonos, también tenemos varios ejemplos de empresas medianas y pequeñas que tienen **balances bastante sólidos y que tienen un buen negocio**", destacó Fernanda Hernández, analista de Standard and Poor's.

Ara, que el 2012 fue la única de las constructoras que cotizan en bolsa en generar flujo de efectivo libre positivo, **ha visto un alza del 30%** en el precio de sus acciones en lo que va del año.

Mientras que las acciones de Geo, Homex y Urbi se han desplomado más de un 60%, arrastrando al Índice Habita -que agrupa los títulos del sector- a una caída de **45% en el mismo periodo**.

Deuda

Decepcionantes resultados y preocupaciones sobre su deuda han presionado a las acciones Urbi, Geo y Homex, junto con un incierto **panorama sobre la factibilidad** de que sus reservas sean elegibles para los programas de subsidios y créditos gubernamentales.

El presidente Enrique Peña Nieto, que asumió en diciembre, anunció en febrero que su **política de vivienda impulsará la edificación de departamentos** y desarrollos sustentables en zonas urbanas, en línea con la tendencia de la demanda.

La política implicaría mayores requerimientos de capital para Geo, Homex y Urbi, obligándolas a cambiar su **estrategia de negocios basada en las grandes reservas** de tierras baratas fuera de la periferia.

En cambio, compañías como **Ara tienen una mayor capacidad para adaptarse** a la nueva política y tienen menos exposición al segmento de bajos ingresos y por ende a los subsidios gubernamentales.

"Ara tiene una ventaja adicional, tiene un balance más flexible, un balance más robusto", dijo Francisco Suárez, analista de HSBC.

Recientemente, las 3 mayores agencias de riesgo crediticio han puesto a Homex, Urbi y Geo en perspectiva 'negativa' y han bajado **las calificaciones de las últimas 2 ante el deterioro de sus indicadores financieros**.

En cambio, Fitch Ratings revisó la calificación de Javer a perspectiva 'estable' desde 'negativa' argumentando un exitoso manejo del capital de trabajo en su **transición hacia la vivienda vertical**.

Tanto Geo como Urbi anunciaron la semana pasada que han contratado **asesores financieros para reestructurar sus deuda**, ante lo que consideran una difícil situación de la industria.

Otros sectores beneficiarios

Los analistas también han visto un mayor interés por parte de fondos de capital privado por invertir en el sector, ya sea participando en pequeñas compañías o **comprando directamente casas abandonadas** que están siendo subastadas por el Infonavit para remodelarlas y revenderlas.

"Hay muchos que están entre **5,000 y 10,000 casas que siguen siendo negocios familiares** y creo que hay inversionistas que pueden venir y ver este interesante modelo de negocio", dijo Felipe Loera, director de Finanzas de Javer.

El ejecutivo agregó que Javer planea entrar a las subastas del Infonavit para **comprar un lote de 50 a 100 casas** y hacer una prueba para ver si funciona este negocio.

Infonavit, el mayor organismo que financia viviendas en México, estrenó un relativo nuevo producto para ofrecer créditos para renovación de casas que podría además **beneficiar a cadenas minoristas que venden materiales de construcción como Home Depot** y los Construrama, una cadena de franquicias respaldada por Cemex.

Los créditos para renovación de vivienda del Infonavit casi se triplicaron a 152,771 el año pasado y representaron un 26% del total de **las hipotecas otorgadas por el organismo en el 2012**.

Infonavit, que tiene una meta de **545,000 hipotecas para este año**, ha dicho que 310,000 créditos serán para la compra de nuevas viviendas, 145,000 para casas usadas y 90,000 para el programa 'Mejora tu casa'.