



Vencimiento de deuda y presión por generar flujo de efectivo, lastres

EN RIESGO,

Arturo Rodríguez
darodriguez@revistavertigo.com

GRANDES DESARROLLADORAS DE VIVIENDA

La nueva Política Nacional de Vivienda anunciada en febrero por el gobierno federal plantea primordialmente privilegiar la edificación de vivienda dentro de las ciudades, utilizando lotes vacíos, con el fin de aprovechar la infraestructura y servicios existentes, así como acercar a las personas a sus zonas de actividad.

Lo anterior, de acuerdo con especialistas, además de detener el desordenado avance de la mancha urbana, traerá una serie de repercusiones colaterales.

Por un lado, ahondará la crisis de las grandes desarrolladoras de vivienda, las cuales han visto afectados sus ingresos durante los últimos tres años, como producto de mayores inversiones que han consumido su efectivo y elevado sus deudas, en momentos en que un cambio en la demanda por casas usadas golpea las ventas de las unidades nuevas.

Aunado a lo anterior, se prevé que con la entrada en vigor de la nueva política, en 2014, la reclasificación de las reservas territoriales para la edificación de casas en lugares aparta-

dos de las ciudades les provocaría pérdidas de entre diez y 17% de sus inversiones.

Asimismo, la mayoría de las grandes urbes del país registran déficit o deficiencia en servicios como agua potable, alumbrado y transporte público y en el número de elementos que resguardan la seguridad de los habitantes, entre otros, por lo que no es difícil imaginar que la llegada de nuevos inquilinos a las ciudades requerirá de un mayor presupuesto, sin olvidar la sobrepoblación que muchas de ellas ya sufren, lo que dificultará aún más la movilidad de las personas.

Además, algunas desarrolladoras consideran que la estrategia de privilegiar la construcción de viviendas dentro de las ciudades derivará en un incremento en su valor. “Los precios de las viviendas están relacionados al costo del terreno y eventualmente habrá especulación, como ocurrió en el Distrito Federal, lo que impactará en un alza en el valor de estos inmuebles”, señala al respecto Germán Ahumada Russek, presidente del Consejo de Administración de Consorcio Ara.

Auge

Las modificaciones a la política federal en materia de vivienda alcanzaron su clímax durante la administración de Vicente Fox, quien en reiteradas ocasiones resaltó las ventajas que la gente tenía para adquirir una vivienda, en especial los subsidios para quienes ganaban menos de dos salarios mínimos, lo que multiplicó el número de créditos.

Los subsidios mencionados provocaron un importante crecimiento de las grandes desarrolladoras de vivienda en el país: Ara, Geo, Homex, Sare y Urbi, las cuales empezaron a cotizar, entre 2003 y 2005, en la Bolsa Mexicana de Valores, pues su explosiva expansión requería de mayores recursos.

Y frente a la meta de la administración foxista de disminuir drásticamente el gran déficit habitacional (calculado entonces en 16 millones de unidades), se permitió la construcción de viviendas en zonas cada vez más alejadas de las ciudades, lo que favoreció aún más a las constructoras, pues no sólo se multiplicaron por miles las viviendas de menos de 50 metros cuadrados, sino que requirió de menor inversión en reservas territoriales, las cuales disminuyen su valor mientras más alejadas estén de las urbes (se calcula que el costo de la tierra representa entre nueve y 18% del valor total de una vivienda).

Así, la necesidad cultural de los mexicanos de poseer una casa, aunque se trate de reducidos espacios lejanos de los centros de acti-

vidad, se tradujo en mayor gasto y tiempo de traslado para ellos, además de un incremento de inversión federal y local para desarrollar infraestructura.

El ritmo de la construcción de viviendas, no obstante, continuó en los años siguientes, con lo que los subsidios a la vivienda social pasaron de 2% del total de los créditos otorgados en 2002 a 21% en 2011.

Presión

Pese a la política contracíclica en materia de vivienda e infraestructura adoptada por el gobierno de Felipe Calderón para hacer frente a la crisis financiera mundial desatada en 2008, a partir de 2009 la edificación de vivienda en México cayó, como consecuencia de la restricción del crédito y el creciente empleo informal, y en la actualidad no ha recuperado las cifras de la etapa previa a la crisis.

De hecho, las ventas de viviendas en 2012 con relación al año precedente registraron caídas para Geo de -6.1%; Homex, -11.7; Urbi, -18.4, y Ara, -10.7 por ciento.

Es así que por tercer año consecutivo las acciones de las grandes viveras se encuentran bajo presión en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), lo que les ha costado una importante reducción en su valor de capitalización.

Las acciones de las constructoras mexicanas de viviendas se desplomaron durante los últimos días ante las expectativas de débiles resultados del primer trimestre que habrían deteriorado aún más la liquidez del sector, impulsando la necesidad de reestructurar sus deudas.

El Índice Habita, que agrupa las acciones del sector, cayó a un mínimo histórico de 92.99 puntos

(7.38%) el martes 16 anterior — frente a 204.69 puntos registrado el último día de 2012 —, aunque logró recuperarse un poco dos días después para rondar los 100 puntos. Aun así, las pérdidas rebasan 50 por ciento.

Deuda

Al cierre de 2012, la deuda total de Geo sumó 14 mil 230 millones de pesos, de los cuales dos mil 148 millones de pesos corresponden a créditos puente hipotecarios, mientras que 29.4% de la deuda total es de corto plazo.

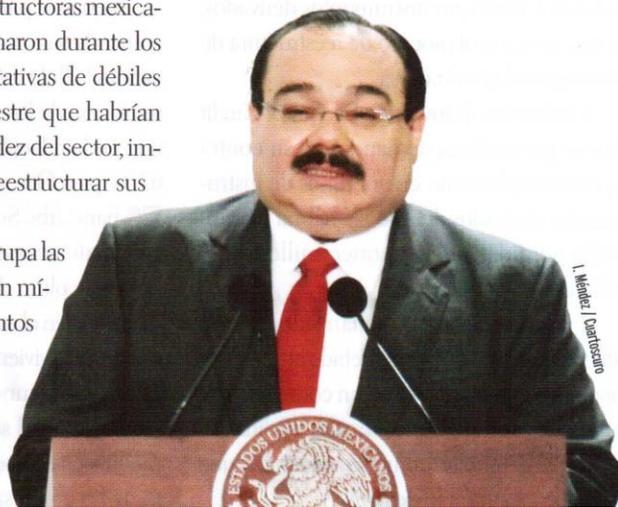
Su deuda en dólares asciende a 717 millones, de los cuales, de acuerdo con datos de Invex, 54 millones de dólares vencen en 2014, en tanto para 2020 y 2022 tiene vencimientos por 250 millones y 400 millones, respectivamente.

Por su parte, Urbi cerró el año con una deuda total de 18 mil 32.70 millones de pesos y la de Homex ascendió a 17 mil 187 millones de pesos.

Al respecto, el banco Credit Suisse informó que durante los próximos tres años, Urbi, Homex y Geo tendrán requerimientos de flujo de efectivo por 14 mil 900 millones de pesos.

Urbi tendrá un flujo negativo de efectivo de cinco mil 600 millones de pesos para el presente año y de cuatro mil 600 millones para el próximo, precisó.

Ramírez Marín |
No habrá rescate.





En picada.

Esta última empresa anunció hace unos días la contratación de la firma Rothschild como asesor financiero, cuando este año enfrenta el vencimiento de 25% de su deuda. Geo también recurrió a contratar a un asesor financiero para evaluar la reestructuración de su deuda.

Después del anuncio, la agencia Standard and Poor's bajó sus calificaciones de deuda para Geo a "CCC" y la puso en revisión especial con implicaciones negativas (la agencia ya había colocado a Urbi en la misma calificación).

Asimismo, la situación de Urbi empeoró con las noticias sobre litigios que enfrenta en Estados Unidos por instrumentos derivados, lo que se sumó al proceso de reestructura de deuda por el que atraviesa.

Los bancos de inversión Barclays y Credit Suisse presentaron demandas en su contra por incumplimiento en contratos de instrumentos derivados, lo que les habría ocasionado pérdidas de unos once millones de dólares a cada uno.

Las acciones de Urbi han sido las más afectadas dentro del sector debido al deterioro operativo que ha sufrido en un corto periodo: en lo que va de 2013, encabeza las pérdidas de la BMV, al acumular, como se mencionó, una caída de 74.29% al 16 de abril.

Asu vez, Homex, cuyas acciones mostraban una contracción de 53.1% al 15 de abril, informó que está evaluando diversas medidas para mejorar su liquidez, que van desde la emisión de deuda hasta la colocación de capital privado y la venta de activos no estratégicos.

Futuro incierto

México, la segunda mayor economía de América Latina, constituye un atractivo mercado frente a su déficit de nueve millones de viviendas, una baja tasa de desempleo y una población mayoritariamente joven entre sus más de 112 millones de habitantes.

Bajo este panorama, las vivienderas han enfocado sus esfuerzos para 2013 en la generación de flujo de efectivo, así como en la disminución de los niveles de apalancamiento, que en la relación deuda/capital asciende a 62.5% para Geo; el de Homex es de 57.6, y de 52% para Urbi. Solo el de Ara no rebasa la mitad de sus recursos (24.6 por ciento).

Para colmo de sus males, el gobierno federal dejó en claro que no rescatará a las constructoras de vivienda que enfrenten problemas financieros, aunque representen una parte importante del sector, debido a que alguna medida en este sentido podría lesionar al resto de las empresas que integran la industria,

de acuerdo con Jorge Carlos Ramírez Marín, titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu).

La realidad nos indica que resultaba insostenible mantener el esquema de construcción de casa-habitación como se venía manejando, el cual se había convertido en un enorme desarrollador de "ciudades dormitorio", en el mejor de los casos, o de "ciudades fantasma", en el peor, como producto de que un importante número de familias cumplieron su sueño de tener una casa propia pagándola a 20 o 30 años sin considerar su tamaño, la lejanía de los centros de trabajo y que a menudo crece el número de sus integrantes.

El impulso a la construcción de vivienda vertical y la definición de dónde se puede construir, normas que entrarán en vigor de manera plena a partir del año entrante, son los cambios que afectan de manera determinante a las llamadas empresas vivienderas, las cuales deberán ajustarse en un periodo muy corto a las "nuevas reglas del juego" que la industria de la vivienda dicta. Están obligadas a reinventar su negocio y de esta forma enfrentar de la mejor manera a competidores mejor preparados para este nuevo entorno. ▀