

PREVÉ MOODY'S

Solución a crisis en vivienda

LA CALIFICADORA asegura que las desarrolladoras medianas tendrán un mayor crecimiento

Infografía > Erick Zepeda y Daniel Martínez > La Razón

Por **Aura Hernández** >
aura.hernandez@razon.com.mx

El sector de la vivienda se recuperará en los próximos dos años gracias a que este es muy importante para el gobierno y a que algunos desarrolladores medianos crecerán, aseguró Moody's.

Philip Kibel, analista del sector inmobiliario de la calificadora, indicó que la crisis que está viviendo el sector es debido a tres empresas en particular, Homex, Geo y Urbi, las cuales incluso han caído en incumplimientos de deuda.

En opinión del especialista, es poco probable que dichas empresas desaparezcan porque, si bien el gobierno ha asegurado que no las rescatará, se está instando a los bancos a ayudarlas a reordenar su deuda.

"Tienen que existir esas grandes empresas porque en los últimos años construyeron 30 por ciento de las casas. De alguna forma tienen que sobrevivir", resaltó.

Griselda Bisonó, también analista del sector inmobiliario de Moody's, agregó que las autoridades han ayudado a este sector a través de garantías o créditos sobre todo a los desarrolladores pequeños y medianos con finanzas sanas.

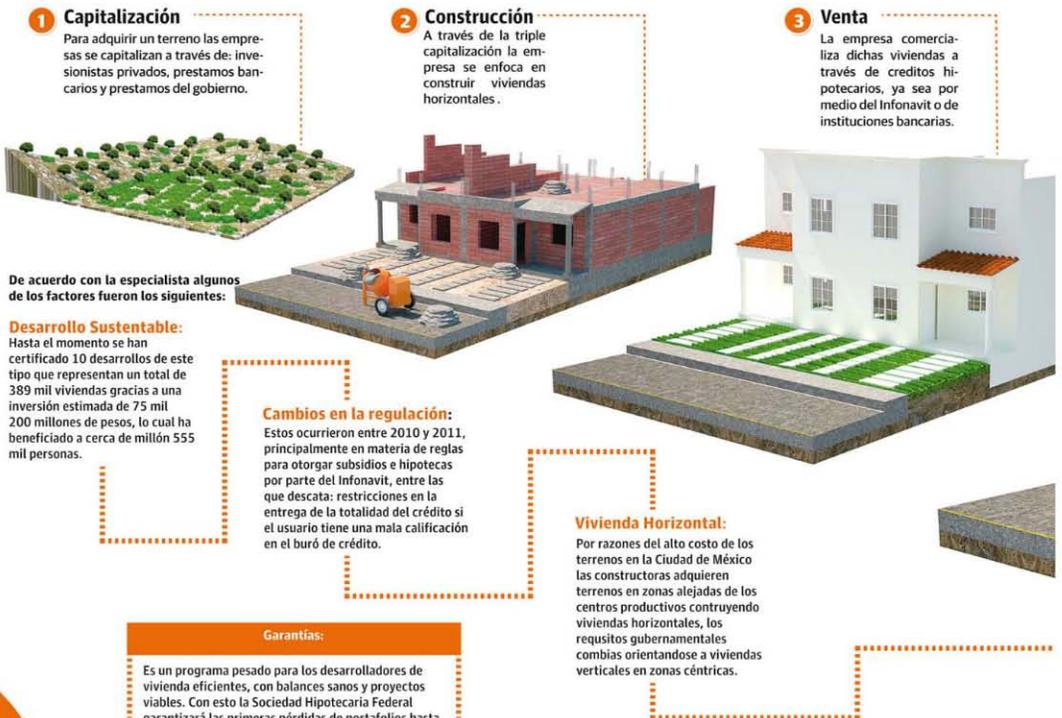
Los desarrolladores podrían capturar a la larga parte del mercado que están perdiendo las tres empresas con problemas.

Ambos confiaron en que la salud de la economía mexicana hacia adelante y la continuidad del soporte del gobierno para el sector serán los factores que permitirán a la industria mejorar.

A lo anterior se añadirán algunas tendencias nuevas como la reducción de la demanda de vivienda nueva gracias a soluciones alternativas como los apoyos para la renta de casas.

¿Porqué esta en crisis el sector vivienda?

La crisis que se observa entre los desarrolladores de vivienda de interés social principalmente en tres de sus jugadores, comenzó hace poco más de dos años con una serie de cambios regulatorios y por el excesivo apalancamiento de las empresas para operar, aseguró Griselda Bisono, analista del Grupo de Finanzas Estructuradas de Moody's.



Acciones del gobierno

Ante la situación del sector vivienda, el gobierno tuvo que presentar una serie de medidas para minimizar los efectos de esta situación, sobre todo en los otros más de 900 desarrolladores que no presentan problemas.

Garantías:

Es un programa pesado para los desarrolladores de vivienda eficientes, con balances sanos y proyectos viables. Con esto la Sociedad Hipotecaria Federal garantizará las primeras pérdidas de portafolios hasta el 30 por ciento del monto total de los créditos para la construcción, siempre y cuando los intermediarios financieros paguen una prima por dicha garantía.

Plan Nacional de Vivienda:

Fue anunciado en febrero de este año y se basa en cuatro objetivos que son lograr una coordinación interinstitucional; impulsar el desarrollo sustentable; revertir el rezago en adquisición de inmuebles, y procurar la vivienda digna.

Programa de Venta de Intermediación de Vivienda Económica:

Se trata de un programa piloto en el que se espera colocar en el mercado cerca de 20,000 casas que provienen de derechohabientes que decidieron dejar de pagar su crédito y abandonar la unidad porque estaba lejos de su fuente de trabajo o ya no pudieron pagarla. Quienes estén interesados podrán comprarlas con descuentos de 5 a 25 por ciento.

Los afectados
Han sido tres desarrolladoras más afectadas son Geo, Urbi y Homex, las cuales representan el 17 por ciento del total de la vivienda que se construye en México.



- A** Sus ingresos cayeron 84.4 por ciento y su deuda se ubicó en 20 mil 599 millones de pesos.
- B** La acción de esta empresa tuvo una caída de 29.8 por ciento en la BMV, luego de presentar su reporte del segundo trimestre de 2013.



demorará dos años

Capitalización 2012

A finales del año pasado comenzaron a reportar malas cifras, lo que se tradujo en el incumplimiento con sus acreedores y la caída de sus acciones en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).



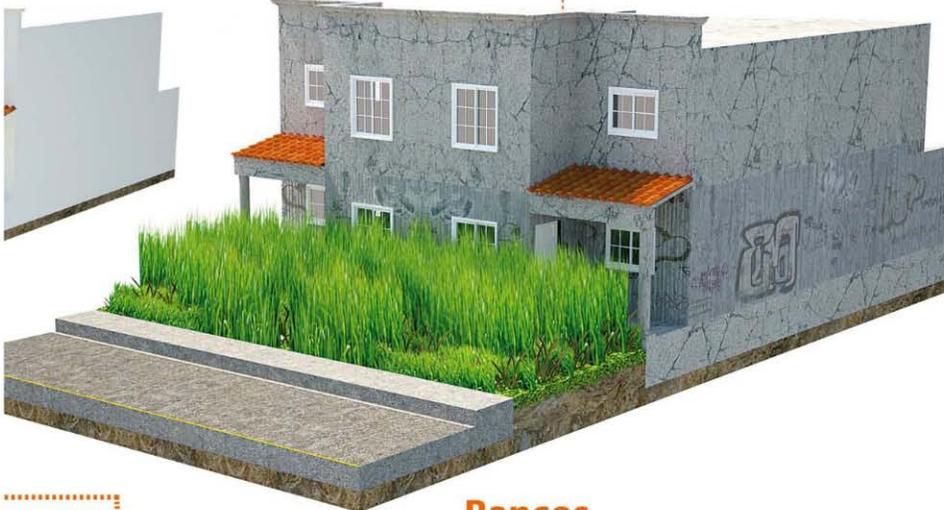
Capital contable	Activo	Pasivo
14 mil 746	» 51 mil 345	» 36 mil 599
16 mil 463	» 51 mil 397	» 34 mil 933
11 mil 330	» 41 mil 443	» 30 mil 113

(Cifras en millones de pesos)

4 Recuperación

La venta de las unidades del complejo permitiría tanto financiar etapas posteriores como cumplir con las obligaciones contraídas con las diferentes instituciones.

Homex, Geo y Urbi dejaron de pertenecer al IPC a partir del 2 de septiembre de 2013



Subsidios:

Fue el golpe más fuerte para los desarrolladores porque se cambiaron las reglas para otorgarlos y hubo una falta de éstos en 2012. Esto porque en agosto ya se había ejercido casi el 100 por ciento de los subsidios a la vivienda y se esperaba que el gobierno abriera el plan de subsidios 2013 durante el cuarto trimestre del año pasado, cosa que no sucedió debido al cambio de gobierno.

Bancos

- A Estos se han visto afectados por el incumplimiento de la deuda de las tres desarrolladoras, lo que ha significado pérdidas crediticias cercanas a 6 mil 900 millones de pesos entre Banorte, Banamex, BBVA Bancomer, Santander, HSBC y Scotiabank.
- B Esto ha provocado que las instituciones tengan que aumentar sus reservas y, por consiguiente, otorgando menos créditos.



- A Esta desarrolladora incumplió con las fechas indicadas por la bolsa, ya que indicó que presentará su reporte del segundo trimestre de este año hasta hoy.
- B La BMV decidió suspender su cotización cuando se encontraba en un nivel de 1.66 pesos por acción y con una caída de casi 80 por ciento en tan sólo un mes.
- C Se encuentra en un proceso de reestructura financiera. Francisco Gil Díaz renunció como miembro independiente del Consejo de Administración.



- A La empresa tampoco cumplió a tiempo con la entrega del reporte del segundo trimestre a la Bolsa bajo el pretexto de estar revisando a detalle el valor de sus activos porque también está llevando a cabo una reestructuración financiera.
- B Al igual que Geo, la BMV tuvo que suspender la cotización de esta emisora debido a su incumplimiento cuando se encontraba en un nivel de 1.57 pesos por acción, cifra 82.4 por ciento menor a la registrada en junio pasado.



» GENTE DETRÁS DEL DINERO

Adiós Simba, Adiós



Por Mauricio Flores

mauricio.flores@arazon.com.mx

En la última sesión de Cofetel, **Mony De Swaan** intentó pasar una de sus proverbiales "bolas rápidas" para resolver un desacuerdo de tarifas de interconexión que de no ser rechazado por los demás comisionados habría generado trato discriminatorio contra Movistar, que aquí lleva **Juan Abellán**. Ese tipo de proceder ya no lo veremos en el Ifetel, pues De Swaan no fue propuesto por el presidente **Enrique Peña**.

Lo que se escucha tras bambalinas es que al interior del Pacto Por México hubo jaleo en el que **Juan Molinar El Rey León Horcasitas** habría defendido a ultranza que de Swaan fuese propuesto al Ifetel, pero dado el rechazo oficial a ello, el acuerdo fue no proponer a Gonzalo Martínez Pous quién de manera permanente fue el contrapeso—junto con **Alexis Milo** y **Ernesto Gil Elorduy**—a muchas de las decisiones equivocadas del saliente presidente. Así que la lista de candidatos que Los Pinos envía al Senado parece llegar con cierto nivel de consenso y que podría ser aprobada íntegramente por las fracciones que representan **Emilio Gamboa, Ernesto Cordero** (con el respaldo de **Javier El Capitán Voy a Todas Lozano**) y **Silvano Aureoles**.

En general, el perfil de ellos, **Adolfo Cuevas, Adriana Lambardini, Ernesto Estrada, Gabriel Contreras, Fernando Borjón, María Elena Estavillo** y **Mario Fromow**, es más técnico que político. Eso es bueno. Lo malo es que al no contar el Ifetel con leyes secundarias y no estar familiarizado con los sendos asuntos que dejó por resolver la Cofetel, los nuevos comisionados tendrán cuesta arriba que instrumentar en 180 días la ambiciosa agenda de la Reforma de Telecomunicaciones como poner fin al monopolio en telecomunicaciones y licitar dos cadenas de televisión digital.

CHINOS A PUERTO. Si algo les faltaba a las constructoras mexicanas—además de la desaceleración económica—es la incursión de firmas chinas a las licitaciones de obra pública. Por ejemplo para ampliar escolleras y efectuar dragado en que será el nuevo puerto petrolero en Matamoros—que organiza la Coordinación de Puertos y Marina Mercante, a cargo de **Guillermo Ruiz y de Teresa**—las empresas China Harbour Engineering y Third Harbour Engineering se presentaron con una oferta de 1,500 millones de pesos... presionando así las ofertas de ICA, que lidera **Alonso Quintana**, Tradeco, de **Federico Martínez**, y Coconal, de **Héctor Ovalle**.

LOS CINCO GRANDES. En la instalación del Gabinete Turístico y anuncio de los 174 proyectos de inversión, la titular del ramo, **Claudia Ruiz Massieu**, expuso los 5 proyectos más relevantes de un conjunto valorado en 8,600 millones de dólares. El primero es la remodelación y nuevos hoteles Posadas, de **Pablo Azcárraga** (1,300 millones); Grupo Dine con 840 millones y un desarrollo en Bahía de Bandejas; Villa Group con 400 millones en Cancún; Grupo IHG con hoteles en diversos proyectos por todo el país con 350 millones los verdes; y Grumar con 400 millones para aplicar en Los Cabos. Hay que agregar el fomento que realiza Fonatur.

Twitter: @mfloresarellano