



Ajustes con la nueva política del sector.

Desconfianza de inversionistas

Caída de vivienderas en la bolsa mexicana

La calificadora de riesgo crediticio Fitch pone en observación negativa a Urbi, Homex y Geo

Patricia Tapia/México

Las acciones de las desarrolladoras de vivienda que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) se volvieron a desplomar, los inversionistas aún no se sienten seguros en esta industria, y como resultado la calificadora Fitch puso en observación negativa a las más grandes.

El índice Habita de la BMV, el cual engloba a todas las desarrolladoras de vivienda, registró una baja de 8.5 por ciento.

Al cierre de operaciones la que presentaba una mayor caída en sus acciones fue Urbi, con 16.87 por ciento, a 4.14 pesos; seguida por Geo, con 12.75 por ciento, a 10.06 pesos.

Mientras que Sare, Homex y Ara perdieron 7.21, 3.99 y 3.30 puntos porcentuales en sus títulos, respectivamente.

La semana pasada también sufrieron un castigo severo, pues el índice Habita bajó casi 4 por ciento, esto después de darse a conocer el Plan Nacional de Vivienda que va a funcionar para los próximos seis años, y en opinión de analistas la falta de reglas claras causó desconfianza e incertidumbre.

Fitch anunció que colocó bajo observación negativa las calificaciones de Urbi, Homex y Geo, esto derivado de la presión sobre el flujo de caja libre, así como a un aumento de los préstamos para la compra de viviendas usadas.

Además de la incertidumbre que rodea el potencial apoyo por parte del gobierno para las empresas del sector que podrían llegar a estar bajo presión financiera, y una disminución de la confianza de los inversionistas hacia el sector.

La tendencia hacia la construcción de viviendas verticales en las zonas urbanas, que fue uno de los señalamientos de la nueva política de vivienda, explica Fitch, deberá resultar en un flujo de caja negativo operativo para Homex, Urbi

Sare, Homex y Ara perdieron 7.21, 3.99 y 3.30 puntos porcentuales, respectivamente

Fitch señaló que un reto adicional será la reducción de los niveles de inventario en 2013

y Geo durante este año, esto porque va a enfrentar un ciclo de capital de trabajo más largo.

Destacó que como consecuencia del plan de densificación y el menor ritmo de crecimiento esperado de la mancha urbana, los desarrolladores de vivienda tendrán que vender una parte de sus bancos de tierras existentes que no estén aptos para futuros proyectos.

"Una porción importante de las reservas de tierra de los desarrolladores de vivienda mexicanos fue constituida previo a la nueva política gubernamental de vivienda, que tiene por objeto promover el desarrollo ordenado de las zonas urbanas... el nivel exacto de la tierra que no sería apta es incierto ya que la ubicación y la calidad de los bancos de tierras generalmente son datos que no se publican", apuntó la calificadora.

Por lo tanto, la calificadora espera presiones adicionales sobre el flujo de efectivo en forma de inversiones en bienes de capitales, esto mientras las empresas desarrollan las reservas de tierra más en línea con la política de vivienda del gobierno y la demanda del mercado.

Fitch señaló que un reto adicional que enfrentan los desarrolladores de vivienda como Urbi, Homex y Geo será la reducción de los niveles de inventario durante 2013. Los niveles de inventario han aumentado debido a la demora de los programas gubernamentales y el cambio en la administración. **M**