



Los desarrolladores de vivienda están realmente preocupados por el futuro de sus negocios. Es más, Fitch Ratings decidió colocar en observación negativa las calificaciones de Urbi Desarrollos Urbanos (URBI), Servicios Corporativos Javier (Javer), Desarrolladora Homex (Homex), y Corporación GEO (GEO). Estas acciones de calificación -nos dicen los analistas de Fitch-, son el resultado de la presión sobre el flujo de caja libre, un aumento de los préstamos para la compra de viviendas usadas, 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 deberá resultar en un flujo de caja negativo operativo para Javer, Homex, Urbi y GEO durante 2013, al enfrentar a un ciclo de capital de trabajo más largo. Recientemente, la administración del presidente Enrique Peña Nieto anunció su intención de continuar perfeccionando las políticas de vivienda del Gobierno anterior. Aunque los detalles de las medidas del nuevo Gobierno aún no están claras, Fitch anticipa que la política de vivienda seguirá reforzando la construcción de vivienda vertical en zonas urbanas.

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.

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. Se esperan presiones adicionales sobre el flujo de efectivo en forma de inversiones (capex) mientras las empresas desarrollan las reservas de tierra más en línea con la política de vivienda del Gobierno y la demanda del mercado.

Un reto adicional que enfrentan los desarrolladores de vivienda como URBI, Javer, Homex y GEO será la reducción de los niveles de inventario durante 2013. Esta situación refleja una falta de alineación entre la gama de productos de los desarrolladores de vivienda y preferencias de los compradores por vivienda disponible usada, muchas de las cuales es-

LOS CAPITALES

EDGAR GONZÁLEZ MARTÍNEZ



- *GEO, Fitch, Homex*
- *Urbi Desarrollos Urbanos*
- *Javer, Infonavit, Peña Nieto*

tán ubicadas en las zonas urbanas ya desarrolladas, que las hace más atractivas en términos de precio, tiempo de transporte hacia sus trabajos, infraestructura y servicios.

Además, GEO, Homex y Urbi presentan vencimientos de deuda en 2014, 2015, 2016, respectivamente. Esta presión en el flujo de efectivo durante 2013 podría exacerbar sus necesidades para acceder a los mercados de capital durante un periodo en que el apetito de los inversionistas hacia el sector ha disminuido. Actualmente, el Gobierno está en las etapas preliminares para la articulación de sus políticas. Al menos que las políticas se desarrollen en un futuro cercano para que ayuden a estas empresas a reducir sus niveles de inventario y vender la porción de tierras no apta de acuerdo a la nueva política, lo más probable es que las calificaciones continúen a la baja, concluyó Fitch.