



EDITORIAL

• INMOBILIARIAS: CRISIS DESATENDIDA



Según un estudio de la calificadora Standard and Poor's, las principales empresas del sector inmobiliario en el país —entre las que destacan constructoras como Geo, Urbi y Homex— atraviesan “el peor momento de su historia” como consecuencia del sobreendeudamiento en que han incurrido, la acumulación de sus inventarios asociada a un desplome en las ventas, la falta de opciones de restructuración de deuda dentro del sistema financiero y el consecuente incumplimiento de sus obligaciones financieras. En mayo pasado, dos de las principales empresas del sector —Geo y Urbi— se declararon en moratoria de pagos ante la imposibilidad de saldar deudas por más de 6 mil millones de pesos en conjunto, sólo por concepto de intereses. En enero pasado, la sociedad financiera Su Casita —la cual llegó a administrar la segunda cartera hipotecaria del país— fue declarada en quiebra.

Aunque el análisis de Standard and Poor's señala que el punto de quiebre de la problemática inmobiliaria en nuestro país ocurrió durante la crisis económica de 2008-2009 —años en los que se desplomó la demanda de nuevas casas y se frenó abruptamente la entrega de créditos

y subsidios para la adquisición de inmuebles—, es inevitable vincular las dificultades actuales del sector con la fallida política de vivienda de las dos administraciones federales panistas. En efecto, durante los pasados 12 años, dicha política se tradujo en una entrega sin precedentes de créditos gubernamentales para vivienda —se estima que el Infonavit concedió 4.4 millones de estos apoyos, más del doble de los otorgados desde su fundación, en 1972—, pero también en una industria crecientemente dependiente de esos subsidios gubernamentales y en la edificación desordenada de nuevos desarrollos, la mayoría de los cuales se erigieron sin los estándares de calidad adecuados, en zonas alejadas de los centros laborales y carentes de servicios públicos e infraestructura suficientes. Los saldos negativos de ese descontrol saltan a la vista: dispersión urbana descontrolada, un gran costo social para los habitantes de esos complejos habitacionales, el abandono paulatino de los mismos y el deterioro sistemático en la calidad de vida de las personas.

A las deficiencias comentadas en la política de vivienda de los pasados gobiernos se suman factores derivados de la crítica situación económica aún vigente: la falta

de empleo formal; la precariedad laboral, la pérdida sostenida del poder adquisitivo del ingreso, y la aplicación descontrolada de intereses y comisiones abusivas por parte de intermediarios dificultan el pago de los créditos hipotecarios y desincentivan, e incluso imposibilitan, la adquisición de nuevas casas.

Como ha ocurrido en muchos otros ámbitos, el actual gobierno federal arrancó con el anuncio de un viraje en la política de su antecesor y prometió un nuevo modelo basado en el desarrollo habitacional sustentable y en la construcción de vivienda digna, accesible y suficiente, pero no explicó en forma clara cómo pretende lograrlo. Más aún, es claro que toda política de vivienda requiere, como paso previo, de una promoción económica que permita a las familias el acceso a créditos de vivienda sin correr, por ello, el riesgo de enfrentar situaciones de bancarrota o desahucio. En lo inmediato, y con el recuerdo fresco de la crisis inmobiliaria que desencadenó la recesión de 2008-2009 en Estados Unidos y que se extendió por todo el mundo, bien haría el gobierno federal en tomar medidas para evitar que los descalabros en ese sector se extiendan por el conjunto de la economía.