



“Estimamos que la debilidad de la demanda por nuevas casas se extenderá durante los siguientes años”.

**Standard  
and Poor's**

Las vivienderas tendrán que modificar sus estrategias en el futuro. FOTO: ESPECIAL

NO SE CUMPLIRÁ LA META DEL GOBIERNO

# Vivienderas, en su peor momento: Standard & Poor's

Tendrán que reestructurar su modelo de negocios

Yuridia Torres  
EL ECONOMISTA

LAS PRINCIPALES desarrolladoras de vivienda en México atraviesan el peor momento de su historia, informó Standard and Poor's (S&P).

Para la calificadora crediticia, las agresivas políticas financieras que han tomando empresas como GEO, URBI y Homex, además del desplome de la demanda de casas nuevas, registrado desde el 2008, la acumulación de inventarios y la falta de refinanciamiento a través del sistema bancario, han llevado a las constructoras de vivienda al colapso que hoy en día padecen.

“Estimamos que la debilidad de la demanda por nuevas casas se extenderá durante los siguientes años, lo que probablemente obligará a los principales desarrolladores de vivienda del país a reestructurar no solamente su deuda, sino también sus modelos de negocios”, indicó S&P.

Dentro del análisis “Empresas mexicanas de vivienda lidian con estancamiento de la demanda de un mercado que se redujo a la mitad”, realizado por la calificadora, especialistas pronostican que la meta de construir 500,000 viviendas nuevas para este año, tal y como lo anunció el gobierno federal, no se cumplirá y será signi-

ficativamente menor.

“En nuestra opinión, los créditos para remodelaciones e hipotecas para casas usadas serán los que alcancen el crecimiento más significativo de la industria. Estimamos un crecimiento de 1% en el total de hipotecas para casas nuevas y de 10% en el de inmuebles usados y remodelaciones”, explican analistas en el documento.

El pronóstico del escaso crecimiento para viviendas nuevas que realiza S&P también está relacionado con la caída de 40% en los volúmenes de ventas de los principales desarrolladores y por una menor asignación de subsidios, según el presupuesto federal 2013, en el que el monto fue 20% menos a lo destinado el año pasado.

“Estimamos que las unidades en construcción representaban 102% del volumen de ventas en el 2012, en comparación con 74% en el 2010, lo que evidencia la acumulación de sus inventarios y sobreconstrucción, mientras que las ventas se contraían. Sin embargo, la imposibilidad de las grandes empresas para refinanciar su deuda bancaria aceleró su debacle”, refirió la calificadora.

## LA MANZANA DE LA DISCORDIA

Sobre la nueva Política Nacional de Vivienda, que busca que las constructoras registren sus reser-

vas territoriales a fin de identificar cuáles se encuentran cerca de las ciudades y que son susceptibles a recibir subsidios, podría provocar pérdidas significativas para las empresas, advirtió.

Lo anterior, debido a que las reservas de terrenos de baja calidad de los desarrolladores requerirán de la adquisición de nuevas tierras que califiquen para las acciones de vivienda, lo que sería más caro, porque deberán estar ubicados cerca de las áreas urbanas y la diferencia en el precio es significativa entre estos terrenos y los utilizados para construir desarrollos aislados, según detalló Standard and Poor's.

De acuerdo con información del Registro Único de Vivienda, 80% de los terrenos registrados por las empresas califica para recibir subsidios.

“No es claro qué tan representativo es este porcentaje, ya que los desarrolladores podrían haber registrado solamente los terrenos que consideraban que calificarían”, anunció la consultora crediticia.

Al cierre de abril, las constructoras de vivienda registraron alrededor de 100,000 hectáreas de reserva territorial, según información de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.