

[Auditorio Telmex™ .com](#)

Las inmobiliarias mexicanas se enfrentan a su tormenta perfecta

Creado en 18 Junio 2013 Categoría: [México](#)

Visitas: 8



0 Comments



Una urbanización deshabitada en Tlajomulco (Jalisco, México).

Las agencias de calificación Standard and Poor's y Fitch alertan del hundimiento de un sector que había avanzado con velocidad en los últimos 10 años

El recorte en los subsidios gubernamentales, la falta de crédito y la caída en la demanda han llevado a las principales inmobiliarias mexicanas a la peor crisis de su historia, según un informe de la agencia de clasificación Standard and Poor's (S&P). El documento se une a las advertencias que, a lo largo del año, avisan de nubes negras sobre un sector, el de la vivienda, que había avanzado con velocidad en los últimos años.

La desaceleración causada por la crisis financiera mundial, el cambio del programa nacional de vivienda del Gobierno mexicano —en México, el 80% de las hipotecas cuentan con algún tipo de subsidio gubernamental— y la profunda caída del valor de las acciones han causado una tormenta perfecta para el sector, según los informes de S&P, Fitch y el banco JP Morgan.

Las seis principales empresas inmobiliarias del país (Homex, Urbi, Geo, ARA, Sare y Ruba) enfrentan una deuda de 2.294 millones de dólares, un monto que según S&P “obligará no solo a reestructurar sus deudas, sino también sus modelos de negocio”. Aun así, la cifra está muy por debajo de las deudas en el sector en los países más golpeados por la crisis, como Irlanda, España o EE UU. Sin embargo, el informe recuerda que la exposición del sistema financiero podría ser mayor porque las empresas “dan a conocer sus créditos, pero no las demás obligaciones financieras”. El monto, según sus cálculos, sería un 50% mayor.

Los recortes presupuestarios a los subsidios (este año se gastará un 20% menos que el anterior en este rubro), sumados a la baja de créditos derivada de la crisis financiera mundial, aceleró la caída del sector y multiplicó la deuda de las empresas. El informe subraya que las tres principales inmobiliarias de México pasaron de deber 1,5 veces más que sus activos en 2007 —antes del estallido de la crisis— a 4,7 en 2012. La caída del sector se precipitó en 2009, cuando la demanda anual —que en el año anterior había sido de 400.000 casas— cayó a 200.000. Y por si fuera poco, en los últimos cuatro años, más de 100.000 viviendas han sido abandonadas. No hay quien se encargue de pagarlas y, por tanto, la morosidad aumenta.

El abandono de viviendas responde a la falta de planeación. El *boom* inmobiliario en México comenzó en el Gobierno de Vicente Fox (presidente entre 2000 y 2006), que impulsó programas para la compra de vivienda, una política que continuó en el mandato de Felipe Calderón (2006-2012). El 80% de los préstamos hipotecarios en México son subsidiados. En esos 12 años, el Gobierno promovió la construcción de miles de viviendas en zonas cercanas a las ciudades, dando por sentado que la mancha metropolitana acabaría alcanzándolas. Varias ciudades del país experimentaron lo que un estudio de BBVA difundido en enero de 2013 calificó como una “sobreoferta”.

Desde 2000, se construyeron al menos dos millones de viviendas con un coste de entre 15.000 y 30.000 dólares, según recoge *The Wall Street Journal*. Muchas de estas casas fueron construidas bajo la premisa de que el déficit de hogares en México obligaría a su ocupación. No fue así. Los largos trayectos hacia los centros de empleo (algunos incluso de más de dos horas de duración y haciendo trasbordo en múltiples transportes), los malos servicios públicos y, en algunos casos, la mala calidad llevaron a muchos residentes a abandonar sus casas.

Ha cambiado además la demanda. Cada vez son menos los que prefieren casas nuevas (solo un 10% del mercado) y la mayoría de quienes piden créditos prefieren comprar inmuebles usados o financiación para remodelar los que ya tienen.

En mayo, dos de las principales empresas (Geo y Urbi) se declararon en suspensión de pagos y las acciones de las tres principales inmobiliarias del país han caído un 60% desde inicios de este año. En enero, Su Casita –que llegó a ser la segunda inmobiliaria del país con una cartera de más de 100.000 clientes– se declaró en quiebra. La española Caja Madrid, más tarde absorbida por Bankia en 2011, se hizo con el 40% de la compañía en 2006 e intentó aumentar su participación al 100% en 2008. La operación fue detenida un año después, ya desatada la crisis.

S&P concluye que, debido a estos factores, es muy difícil que el Gobierno mexicano cumpla la meta de construir 500.000 viviendas nuevas en 2013.

El informe de S&P reitera la preocupación de otros analistas extranjeros de que el mercado inmobiliario en el país se esté “sobrecalentando”. Fitch Ratings mantiene al sector con perspectivas negativas y JP Morgan dijo en marzo que no espera mejorías en 2013. “Las condiciones del mercado han cambiado considerablemente en los últimos dos años y aún quedan muchos cambios por delante, no necesariamente buenos”, afirma el texto de JP Morgan. La consultora advierte también del alto nivel de casas vacías que habían sido financiadas por Infonavit (históricamente el principal programa gubernamental de subsidios para las hipotecas a trabajadores formales).

El informe de BBVA difundido en enero de este año ya advertía de que la construcción avanzaba más rápido que el PIB, pero también matizaba que había bajado la aceleración del sector. El nuevo plan de vivienda anunciado por Enrique Peña Nieto proyecta un “desarrollo urbano sustentable e inteligente” que, en otras palabras, significa que no habrá más impulsos para los muchos de proyectos inmobiliarios situados a 40 ó 50 kilómetros del centro de las ciudades. Muchos de los terrenos en los que las principales inmobiliarias proyectan construir nuevas casas pertenecen a estos complejos, según recuerda el informe de Fitch difundido en marzo. El cambio de política precipitó la caída del sector, uno de los pocos que enciende las alarmas para los analistas extranjeros, que hasta ahora han aplaudido la agenda de reformas del presidente mexicano.