

Las viviendas en México



MARICARMEN HERNÁNDEZ GUTIÉRREZ*

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 es particularmente crítico con el sector de la vivienda, al que pone en el camino de la quiebra y la insolvencia. Las causas son diversas (la desaceleración causada por la crisis financiera mundial, el cambio del programa nacional de vivienda del Gobierno mexicano, la profunda caída del valor de las acciones) pero han causado una tormenta perfecta para el sector al grado que las 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 sólo 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. 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 según los datos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público), 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 abandono de viviendas responde a la falta de planeación sobre una cuestión muy básica, garantizada en la Declaración de los Derechos Humanos: el derecho a tener una vivienda. El boom inmobiliario en México comenzó en el gobierno de Vicente Fox, que impulsó programas para la compra de vivienda, una política que continuó en el mandato de Felipe Calderón. 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 en economía se conoce como una "sobreeferencia". Hay que tener en cuenta que el 80% de los préstamos hipotecarios en México son subsidiados. Desde 2000, se construyeron al menos dos millones de viviendas con un costo de entre 15,000 y 30,000 dólares. 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. También ha cambiado 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. Muchos de los terrenos en los que las principales inmobiliarias proyectan construir nuevas casas pertenecen a estos complejos. Así, debido a estos factores, es muy difícil que el gobierno mexicano cumpla la meta de construir 500,000 viviendas nuevas en 2013.

*Economista

Twitter: @maricarmen_hdzg