

El Siglo de Torreón.com.mx

Vivienda se reestructura

AGENCIAS

LAS GRANDES DESARROLLADORAS HAN COMPACTADO SU OPERACIÓN

MÉXICO, DF.- La crisis financiera por la que atraviesan las principales desarrolladoras de vivienda del país provocó que éstas se reestructuren y achiquen sus metas para sobrevivir, dando espacio a otras empresas.

Vivieras como GEO, Urbi, Homex, Sare, Ara están compactando su operación, mientras que pequeñas y medianas constructoras empiezan a tomar mercado que las primeras dejan libre.

Las desarrolladoras, hasta ahora líderes, no sólo tienen el propósito de hacerse más pequeñas sino que tendrán que construir vivienda en donde falte o el rezago habitacional esté concentrado, lo que limitará la discrecionalidad sobre los sitios donde venían aplicando sus diferentes planes de desarrollo.

Las cinco entidades en donde se ubica el mayor rezago de vivienda son Veracruz, con 894 mil casas habitación; Chiapas, 771 mil; Estado de México, 747 mil; Baja California, 563 mil y el estado de Oaxaca, con 487 mil viviendas.

Consultadas al respecto, las grandes constructoras de vivienda indicaron que se mantendrán dentro del mercado, aunque con una menor participación.

De hecho, directivos de GEO, Urbi y Homex, que pidieron el anonimato, revelaron que como parte de los procesos de reestructuración en los que están inmersos, tendrán que "hacerse más compactas o pequeñas".

En los últimos 5 años con cinco meses, estas desarrolladoras perdieron 10.3% de su participación en el mercado, según cifras dadas a conocer por el director de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), José Alberto Cano Vélez, y su lugar empieza a ser ocupado por pequeñas y medianas empresas de la industria de la construcción dedicadas a vivienda.

En 2009 a 2013, según el Registro Único de Vivienda (RUV), las empresas públicas del sector de la construcción de vivienda -sobre todo las que cotizan en BMV- pasaron de 27.2% a 16.9%; las constructoras medianas pasaron de 24.7% a 26.2% y las pequeñas de 48% a 52% en el mismo periodo.

Estas cifras, comentó el funcionario, "nos indican que cambió completamente la composición del mercado y que es tiempo de empezar a trabajar con los pequeños y medianos constructores".

La firma consultora Standard and Poor's coincidió con el diagnóstico de que las principales desarrolladoras de vivienda en México atraviesan por el peor momento de su historia.

En su análisis "Empresas mexicanas de vivienda lidian con estancamiento de la demanda de un mercado que se redujo a la mitad" señala que las agresivas políticas financieras que han tomado empresas como GEO, Urbi y Homex, además del desplome de la demanda de casas nuevas, registrado desde 2008, la acumulación de inventarios y la falta de refinanciamiento a través del sistema bancario, han llevado a las constructoras al colapso.

"Estimamos que la debilidad de la demanda por nuevas casas se extenderá durante los siguientes años, lo que probablemente obligará a estas desarrolladoras a reestructurar no solamente su deuda, sino también sus modelos de negocio", indicó la consultora S&P.

En sus últimos reportes trimestrales, GEO considerada líder en el otorgamiento de casas escrituradas ante Infonavit y Fovissste, redujo sensiblemente el volumen de viviendas entregadas, al pasar de 13 mil 555 del primer trimestre de 2012 a 7 mil 86 en los primeros tres meses de este año, lo que impactó sus ingresos en la misma proporción, 47.7%.

Urbi, que también se califica como una de las desarrolladoras de vivienda líder en México, vendió apenas 911 viviendas, cuando en el periodo enero-marzo del año pasado había colocado en el mercado 6 mil 984 unidades.

La desarrolladora explicó que desde el punto de vista de ingreso, la compañía "decidió solamente construir o vender lo requerido para satisfacer nuestras obligaciones financieras del trimestre".

Homex tuvo un comportamiento similar, pues el número de viviendas vendidas pasó de 8 mil 738 a 5 mil 520.

En los últimos años, el "boom" de construcción de vivienda llevó al desorden, pues privilegio la reducción del déficit por encima de la calidad de vida, explicó Gabriela Alarcón, coordinadora del Índice de Competitividad Municipal en Materia de Vivienda del Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO).

Se construyó en 106 localidades de la periferia de las grandes ciudades y en lugares lejanos sin servicios, como escuelas, hospitales, transporte, empleo.

Hubo falta de incentivos para que los desarrolladores construyeran dentro de las ciudades porque el precio del suelo tan cara y buscaron tierra barata.

Hoy, de acuerdo con información de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) y el Infonavit, las reglas de operación de la nueva política de vivienda que aplicará a partir del 1 de enero de 2014 están enfocadas en atender aquellas entidades y municipios con amplio rezago habitacional y en donde se han detectado espacios urbanos vacíos para construir vivienda vertical o condominios verticales.

La Guía para la Redensificación Habitacional en la Ciudad Interior, elaborada por la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), plantea que el reto ahora será "hacer ciudades sustentables, ocupando, saturando y consolidando los espacios intraurbanos y los de la primera periferia de las ciudades mexicanas".

El Inventario de Suelo indica que en las 129 ciudades con más de 50 mil habitantes existen más de 495 mil hectáreas de suelo susceptible de ser incorporado al desarrollo urbano; 182 mil hectáreas, tienen uso habitacional; 17% son intraurbanas y 54% son periurbanas.

Esta superficie es incluso 4 veces mayor a las 100 mil hectáreas de reservas territoriales inscritas por los desarrolladores para recibir la calificación de donde pueden construir nueva vivienda, lo que significa es que en el país hay más lotes baldíos y predios desocupados que reservas territoriales de grandes desarrolladoras.

Alejandro Nieto, subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, dijo que es conveniente favorecer la ocupación de los predios ociosos y los urbanos vacíos, así como promover ciudades compactas.

Al potenciar la capacidad del territorio, se aprovecha la capacidad instalada y las inversiones realizadas en redes de infraestructura, equipamientos, espacios públicos y servicios.

El director general del Infonavit, Alejandro Murat, planteó que en México existe un rezago habitacional en el ámbito urbano de 6.9 millones de viviendas. De estas, en 2.2 millones la única solución es la vivienda nueva.

De hecho, dijo, "el gobierno federal tiene mapeadas las entidades federativas en donde el rezago habitacional se concentra: en 14 entidades dicho rezago suma 6 millones 857 mil viviendas, que representan 75.8% del rezago nacional".

En esas localidades va a ser necesario construir 2.2 millones de viviendas nuevas en las diferentes modalidades que incluye vivienda vertical, mínimo de tres pisos.

De hecho, las nuevas reglas de operación de subsidios para 2014, contempla que se el subsidio federal se otorgará en zonas urbanas con servicio de luz, agua, drenaje o equivalente, alumbrado público, calles, andadores, dando prioridad a la adquisición de vivienda nueva.

En el instructivo para el proyecto especial temporal Programa Piloto de Vivienda Vertical Digna y Sustentable, del 17 de mayo, la Sedatu advierte que este esquema "será un instrumento que estimule la libre competencia de los participantes en el mercado, en consecuencia no habrá asignaciones por Desarrollado".

La edificación de este tipo de vivienda se realizará en aquellas superficies territoriales que cuentan con uso de suelo habitacional reconocido por la autoridad local, esté dotada con infraestructura y servicios urbanos y que exista vivienda construida o en proceso de construcción en una etapa.

Las principales de la vivienda vertical, según las reglas de operación, son: 3 o más niveles habitables; contar, al menos, con dos recámaras; cumplir con los criterios de sustentabilidad; acreditar el Avance de Obra Requerido; y un valor de venta por debajo de 200 veces salario (de 311 mil 55 a 393 mil 741 pesos).

POR CIENTO

De su participación en el mercado han perdido.

5

MIL

520 viviendas vendidas tuvo apenas Homex.

El universal

54

POR CIENTO

De las hectáreas en ciudades son periurbanas.

El universal

Desaliento

Este es el escenario actual del sector de la vivienda:

⇒ GEO, Urbi y Homex, en los últimos 5 años con 5 meses, perdieron 10.3% de su participación en el mercado.

⇒ El boom de construcción de vivienda llevó al desorden, pues privilegió la reducción del déficit por encima de la calidad de vida, opinan expertos.

⇒ La vivienda vertical plantea 3 o más niveles habitables; contar, al menos, con dos recámaras y cumplir con los criterios de sustentabilidad.