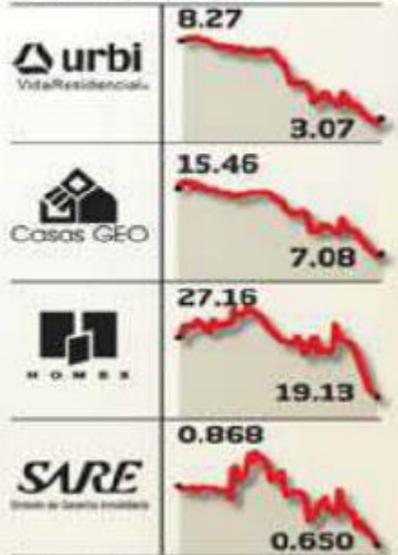


DERRUMBE

El valor bursátil de constructoras se desplomó en el primer trimestre

Comportamiento de los títulos
 (2-enero al 21 marzo;
 pesos por acción, cifras diarias)



Fuente: BMV

Cae hasta 62% valor de empresas de vivienda

Noé Cruz y Ricardo Jiménez
 cartera@eluniversal.com.mx

Especialistas del sector inmobiliario advirtieron que las empresas desarrolladoras de vivienda están en una situación "frágil" y en riesgo de desaparecer.

La apuesta de esas firmas a construir inmuebles lejos de las ciudades, su creciente endeudamiento y la adopción por parte del gobierno de un nuevo modelo de vivienda propiciaron su debilidad, explicaron.

En lo que va del año las principales desarrolladoras han visto caer sus acciones de manera importante: GEO ha perdido 52.7%, Homex, 28.3%, y Urbi, 62.2%.

CARTERA B6

FUTURO INCIERTO DE LA VIVIENDA

Los desarrolladores de vivienda enfrentan un panorama incierto debido a que no cumplen con los lineamientos del nuevo plan nacional para el sector, anunciado recientemente por el Ejecutivo federal



Fuente: BMV

Desarrolladoras de vivienda en el país deberán adecuarse a la nueva política anunciada por EPN **B6**

Plan de vivienda da vuelco en el sector

Analistas prevén desaparezcan desarrolladoras si no se adaptan

Noé Cruz y Ricardo Jiménez
cartera@eluniversal.com.mx

Una mala apuesta de las desarrolladoras de mantener proyectos de construcción de viviendas alejadas de las ciudades y el problema de creciente endeudamiento, las ha colocado en una situación frágil, por lo que analistas prevén desemboque en el cierre definitivo de empresas que no puedan soportar los próximos dos años, periodo de transición que el gobierno les concedió para adecuarse al nuevo modelo de vivienda que anunció el presidente, Enrique Peña Nieto el pasado 11 de febrero.

Las millonarias inversiones realizadas por las empresas constructoras de vivienda para comprar reservas territoriales fuera de las grandes urbes está en riesgo, pues a partir de este año, el gobierno federal evaluará como parte de la nueva estrategia, la tierra que empleen para construir desarrollos habitacionales; si presentan algún tipo de infraestructura o están cerca de ciudades

podrán ser consideradas, de lo contrario, tendrán que destinar amplias superficies a otros propósitos o rematarlas.

En sus estados financieros, estas compañías señalan que las reservas territoriales que han venido adquiriendo en los últimos años es equivalente a la construcción de un millón 370 mil 783 viviendas.

Con esa cantidad de viviendas sería posible reemplazar el parque habitacional de entidades como Guanajuato, Chiapas, Michoacán o Nuevo León.

Más aún, el peso del costo de las reservas territoriales de estas empresas en sus estados financieros es significativa; en el caso de Homex, por ejemplo, el valor de la superficie territorial que tienen disponible para construir viviendas representa 60% de su deuda total.

Respecto a su deuda, tan sólo el monto de las tres principales desarrolladoras (GEO,

Homex y Urbi) asciende, al 31 de diciembre, a 49 mil 449 millones de pesos, equivalente a 4 mil 32 millones de dólares a la paridad actual.

Cambio de estrategia

Sin embargo, especialistas del sector inmobiliario consideran que el problema de los terrenos que algunas desarrolladoras han adquirido es que se localizan fuera de las ciudades, algunas carecen de infraestructura o servicios, razón por la cual los habitantes de las viviendas terminan gastando más en transporte, pierden calidad de vida y, en ocasiones abandonan sus hogares.

Mario Copca, analista de CI Banco, comentó al respecto que como parte del nuevo plan de vivienda gubernamental, las viviendas "tendrán que buscar terrenos cerca de los centros urbanos". Además, será necesario vigilar el problema de flujo de efectivo que vienen acreando, dado el alto nivel de apalancamiento.

Los expertos en la materia coinciden en que dado que la nueva política de vivienda

cambiara las reglas del juego, es posible prever expectativas poco favorables para 2013: "luce un entorno complicado en el corto plazo y podría seguir afectado", comentó Marco Medina analista de Ve Por Más, Casa de Bolsa.

Haydee Moreyra, académica del Departamento de Economía y Negocios del Tecnológico de Monterrey, consideró que la perspectiva del sector inmobiliario para el mediano plazo va a depender de los parámetros que marca Plan Nacional de Vivienda (PNV) que propuso el presidente Enrique Peña Nieto.

"Actualmente la mayoría de las viviendas —explicó—, no cumplen con el desarrollo urbano exigido por la Secretaría de Desarrollo Agrario y Territorio Urbano que es la entidad que va a coordinar la política de vivienda".

Anticipó que "si no se hacen las cosas con cuidado, como incluir a todos los actores del sector, se podría caer en un problema hipotecario similar al que se vivió en Estados Unidos en 2008".

Además, los posibles cambios en temas regulatorios para los subsidios al sector que se discutirían en la segunda mitad del año podrían generar más volatilidad comentó Marco Medina.



DESVENTAJA. Habitantes de casas fuera de las ciudades terminan gastando más y pierden calidad de vida, aseguran especialistas



Si no se hacen las cosas con cuidado, como incluir a todos los actores del sector, se podría caer en un problema hipotecario similar al que se vivió en Estados Unidos en 2008"

Haydee Moreyra,
académica del Tecnológico de Monterrey

Pega a mercado de valores

Este escenario ha impactado la situación financiera de las empresas desarrolladoras y las firmas calificadoras como Moody's y Standard and Poor's han reducido su calificación de estable a negativa, lo que al final les ha impactado en el mercado de valores.

Tan sólo en el primer trimestre del año, las principales desarrolladoras han visto caer sus acciones de manera importante: GEO ha perdido 52.7%; Homex el 28.3%; y, Urbi en 62.2%.

Mario Copca recomendó cautela a los inversionistas y esperar por más información para comprar, ya que en el corto plazo no es recomendable.

