



Vivienderas se achican para sobrevivir

Las nuevas reglas del sector obligan a las desarrolladoras a reducir su operación para adaptarse; Urbi venderá este año 25% menos que en 2011, mientras que Geo dejará de construir hasta 7,000 casas.

Publicado: Lunes, 25 de marzo de 2013 a las 06:00



Analistas dicen que el 2013 luce desafiante para las principales desarrolladoras de vivienda en México. (Foto: Thinkstock)

Por: Jesús Ugarte

CIUDAD DE MÉXICO (CNNExpansión) — Lejos quedaron los sueños de [desarrolladoras de vivienda](#) como Urbi, que aspiraba a duplicar su tamaño en ingresos y flujos hacia 2015; o Geo, que planeaba llegar a vender hasta 100,000 casas y departamentos al año. Los cambios en el modelo de vivienda observados desde 2012 y la implementación de la Nueva Política de Vivienda del Gobierno les obligan ahora a reducir sus operaciones a fin de mantenerse como negocios en marcha.

De las guías de resultados que dieron a conocer para 2013 se desprende que Urbi disminuirá sus ingresos en alrededor de 25% respecto a los registrados en 2011, mientras que para Geo caerán 17% y para Sare 6%. Por su parte, [Homex](#) los aumentará apenas 8% y Ara los mantendrá en el mismo nivel, en el mejor de los casos.

"La contracción esperada tiene que ver también con las presiones que vienen registrando en sus balances financieros, por ejemplo, para crecer lo mismo que en 2012 tendrían que meter una fuerte cantidad de recursos que hoy en día no están generando, por tanto están optando por parar un poco la operación y reordenarse, aunque esto implique crecer menos", explicó el analista de Ve por Mas Casa de Bolsa Marco Medina.

Un análisis reciente de CNNExpansión reveló que la muestra integrada por Geo, Ara, Urbi, Homex y Sare enfrentará a lo largo de 2013 [vencimientos de deuda](#) por 38,396 millones de pesos (mdp), según datos de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) a diciembre de 2012.

Los recursos de que disponen en caja (considerando el rubro efectivo y equivalentes de efectivo) apenas cubren un 23% de ese monto. Además, casi 44% (16,878 mdp) de los pasivos del sector corresponde a Geo, empresa que dirige Luis Orvañanos, seguida por Urbi con cerca de 10,000 mdp, y Homex, con 8,050 mdp.

"Estamos ante una transformación acelerada de nuestros procesos operativos y financieros para adaptar nuestro modelo de negocios a las nuevas condiciones de mercado, transformándose en una empresa más pequeña, pero más sólida y flexible", cita en un comunicado del pasado 20 de marzo, la directora de Finanzas de Urbi, Selene Ávalos.

Los estimados dados a conocer por las propias compañías (guías de resultados) revelan que Homex espera que sus ingresos caigan en un rango de 16 a 17% en el 2013, Geo de -10 a -12%, Urbi de -3 a -4%, en tanto que Ara los aumentaría de 5 a 6%.

Hace unas semanas el director general de Geo declaró que este año la empresa dejará de construir de 7,500 y 8,000 viviendas, además de despedir 1,100 empleados.

"Yo creo que el sector va a seguir creciendo, aunque va a cambiar su estructura donde va a tener una participación más relevante los temas de remodelación, ampliación y vivienda usada. El sector en sí no está mal, los que están mal son los desarrolladores de vivienda por la transformación de la industria", consideró el subdirector de Análisis de Banorte-Ixe Casa de Bolsa, Carlos Hermosillo.

Un 2013 desafiante

Ante los resultados negativos y el deterioro financiero que reportaron en el 2012, además de la expectativa de un 2013 desafiante, [Moody's México](#) redujo recientemente las calificaciones de deuda de Geo y Urbi. Además, cambió la perspectiva en éstas y en Homex de estable a negativa.

"El cambio de la perspectiva refleja que durante la mayor parte de [2012](#), y en particular en el último trimestre, el sector completo registró desafíos", dicen Philip Kibel y Nick Levidy, analistas de la agencia calificadora de deuda.

Al referirse a Homex (la empresa número 94 de 'Las 500' de Expansión) y Geo indican que sus ventas y ganancias seguirán afrontando desafíos hasta por lo menos finales de 2013, lo que implica que los indicadores crediticios como mínimo se mantendrán en los niveles actuales.

"No obstante, el escenario más probable será que los indicadores crediticios se debilitarán ligeramente con flujos de efectivo libre neutrales a ligeramente negativos", advierten.