

El Siglo de Torreón.com.mx

Tiene 'fragilidad' ramo de vivienda

MEXICO, DF.- 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 la reserva territorial de estas empresas en sus estados financieros es significativa: en el caso de Homex, por ejemplo, el valor de la superficie territorial que tiene 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 acarreado, 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.

Desde hace varias administraciones ha habido un gran respaldo y apoyo del Estado Mexicano al desarrollo de la vivienda mediante cuantiosos subsidios -considerado por los empresarios como inversión semilla.

Este año sin embargo, el Gobierno federal canalizará alrededor de 5 mil 700 millones de subsidios para la construcción de vivienda, 2 mil 700 millones de pesos menos que los reportados del año pasado.

De esos recursos, 50% se destinarán a edificar vivienda vertical, columna vertebral de la nueva política en la materia, busca redensificar las grandes ciudades y en donde la presencia de vivienderos es pobre.

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, la 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.

Archivo

Sedatu calificará los proyectos

El titular de la Sedatu, Jorge Carlos Ramírez Marín, afirmó que el Gobierno federal calificará los proyectos y no las reservas de las constructoras de vivienda, pues se trata de un tema de desarrollo urbano.

En rueda de prensa, el funcionario aseguró que habrá suficiente crédito y no se modificará la distribución de los subsidios, por lo que no debe haber preocupación en las desarrolladoras de vivienda, con quienes "estamos en un diálogo permanente".

"Quienes deben estar muy inquietos son los coyotes, los especuladores, los que ya tenían tratos amarrados con presidentes de comisariados ejidales, los que ya habían comprometido la reserva de un municipio a 60 kilómetros de la cabecera, esos sí deben tener un extraordinario temor, porque se les acabó el negocio", expuso.

Ramírez Marín informó que 85 por ciento de las reservas cumplen con las reglas establecidas, por lo que se pondrá mayor atención a los proyectos de desarrollo y que se analizarán acciones firmes para construir más hogares dignos y sustentables para los mexicanos.

Comentó que las solicitudes de bancos para participar en el programa de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) ya alcanzan los 22 mil millones de pesos, lo que supera la propuesta inicial de la administración federal de hasta 15 mil millones de pesos.

El titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, (Sedatu) detalló que hasta el momento se han emprendido alrededor de 60 mil acciones de vivienda rural, popular y autoconstrucción.

"Para acceder a este apoyo deben acudir a los organismos estatales de vivienda, a través de ellos se están aterrizando estos programas, muchos de los cuales son de autoconstrucción", insistió.