



¿Cómo se formó la tormenta perfecta de las vivienderas?

Incumplimientos e incertidumbre en el panorama de las desarrolladoras del segmento de interés social son las características de la llamada 'crisis' de las vivienderas; sin embargo, no fue un evento que surgiera de un día para otro. Se trata de un conjunto de factores que desde hace tiempo habían propiciado una reestructura del sector.

En términos climáticos, una tormenta perfecta es una serie de fenómenos que por sí solos, cada uno, resultaría poco relevante, pero al presentarse simultáneamente implican una situación de extrema gravedad.

Algo así ha sucedido con las principales empresas que se han dedicado al desarrollo del segmento de interés social en México, te presentamos un poco de la historia de los porqués que generarán una reconfiguración para las firmas que habían sido estrellas en materia de vivienda y construcción.

La punta del iceberg

El 11 de febrero, el presidente Enrique Peña Nieto adelantó cuatro ejes de un nuevo Plan Nacional de Vivienda, cuyas reglas de operación serán presentadas el 30 de mayo.

Estas políticas implicarán nuevas reglas para ejecutar los desarrollos habitacionales, una noticia que pegó fuertemente al desempeño de las firmas en la Bolsa Mexicana de Valores, pues ese mismo día, el índice Habita (que engloba a seis de las principales vivienderas) retrocedió casi un 4% tras el anuncio.

Aquí los ejes que se dieron a conocer:

1. Una mayor coordinación interinstitucional: La secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano será ahora la instancia coordinadora de la política de vivienda.
2. Un nuevo modelo de desarrollo urbano: reorientación de los créditos y subsidios del gobierno federal al fomento del crecimiento urbano ordenado (de aquí la idea de que los desarrolladores tienen demasiados terrenos en los que no podrán construir)
3. Reducir el rezago de 9 millones viviendas
4. Políticas de vivienda digna: mayores créditos y subsidios para el mejoramiento y ampliación de vivienda, tanto en el medio urbano como en el medio rural.

¿Qué pasa cuando cierras la llave?

El problema no son tanto los terrenos como la reorientación de subsidios. Para muestra basta un botón y ese botón son los modelos de negocio de Urbi y Geo, donde los subsidios son un factor de gran relevancia.

La calificadora HR Ratings detalla que el presupuesto total para subsidios otorgado por el Congreso a través de la Comisión Nacional de Vivienda para 2013 (5,787 millones de pesos) es 21.5% inferior al subsidio otorgado en 2012 (7,374 millones).

Esto quiere decir que la población con acceso a un crédito gracias a los subsidios puede ser de 63% de los derechohabientes, sin embargo, sin los subsidios la proporción baja a sólo 24%. Así, en la medida que disminuyen los subsidios disminuye la capacidad crediticia y esto se refleja en la venta de las propiedades y por consecuencia, en los ingresos de las vivienderas.

Para las principales firmas, la vivienda económica enfocada al segmento de bajos ingresos es crucial, en 2011, alrededor de 80% del volumen total escriturado de Urbi correspondió a este segmento, al tiempo que en Geo reportaba una proporción de cerca de 55% y Ara aproximadamente 40%.

¿Reservas inservibles?

Regresamos a las tierras. Es cierto que los grandes fraccionamientos a las afueras de la ciudad no parecen la idea más brillante para un plan de negocio, pero para entender qué pasó es necesario ser empáticos ¿dónde sería mejor comprar tierras para desarrollar si el gobierno planea liberar un millón de créditos por año e invertir 1.8 billones de pesos en recursos para que los mexicanos adquieran vivienda? (tal y como lo planteaba el plan nacional de vivienda 2007-2012)

Así se explica que las vivienderas se hicieran de grandes reservas, y no todas las tierras están a tres horas de los centros de trabajo, como ocurre en el Distrito Federal. En provincia, muchos desarrollos planeados están a las afueras de las ciudades, pero por la dinámica de las metrópolis los trayectos resultan más cortos y las viviendas más atractivas. El problema vendrá por la nueva delimitación de polígonos (espacios para construir) que dejará fuera parte de esas reservas.

“El impacto por las reservas territoriales no es tan amplio como muchos lo dimensionan, si bien es posible que tras la evaluación una proporción de las tierras quede desacalificada, no estamos en un escenario en el que haya habido una adquisición irresponsable”, explica Miguel Ángel Corro, director del Departamento de Economía y Finanzas del Tecnológico de Monterrey, Campus Santa Fe.

La agencia de rating HR Ratings estima que el impacto de la descalificación de reservas se reflejará en los estados de cuenta de las desarrolladoras en los próximos dos años, sin embargo afirma, no se contempla que esto sea el factor crucial para el desempeño del sector.

Incumplimientos y reestructuras

La disminución de los subsidios y la evaluación de tierras son sólo la ‘cereza del pastel’ de los problemas de las vivienderas. La demanda de casas ya había sufrido una reconfiguración, que inevitablemente golpeó los niveles de liquidez y capacidad de pago a acreedores.

Entre los puntos que propiciaron los cambios en la demanda figuran:

- 1.La generación de nuevos créditos y facilidades para comprar vivienda usada
- 2.El requerimiento de talleres y mayores referencias para otorgar los créditos
- 3.Los requisitos de ecotecnologías para la adquisición de viviendas, que generalmente elevan el monto de financiamiento y propician la búsqueda de casas de menor costo.

En 2012, Urbi inició con un proyecto de reestructura con sus principales acreedores, Geo hizo lo propio y según comenta una fuente que estuvo presente en las negociaciones y prefirió no ser citada directamente, a principios de año, las principales desarrolladoras se reunieron con los cinco bancos más grandes de México (que son justamente los mayores

acreedores) y llegaron a un acuerdo para mantener abierta la llave de crédito y perdurar la operación a cambio de no pagar a los demás acreedores.

La condición surge para evitar que los recursos que los bancos canalizarían a las vivienderas para mantener la operación, se utilicen para pagar a otros acreedores. De ahí que muchas notas citen incumplimientos en los pagos de intereses.

“Las empresa desarrolladoras de vivienda de interés social enfrentan un panorama complejo al que deberán adaptarse y reaccionar, el gobierno está buscando una fórmula para combatir ese rezago en vivienda, pero ahora quiere hacerlo de mejor manera con esquemas verticales que sin duda impactarán los modelos de negocio que ya habían apostado por la vivienda horizontal. No no nos enfrentamos a un escenario en el que veamos quiebras o una crisis inmobiliaria generalizada”, explica Sandra Hendrix, directora comercial de Coldwell Banker.

Los descalabros

Entre enero y mayo, las principales vivienderas tuvieron una mala racha en la Bolsa Mexicana de Valores, en este periodo, la acción de Urbi cayó 75.2%, Geo 67.3%, Homex 59.8%, Sare 41.2% y Ara presenta un desempeño positivo de 12.3%.

“Cada historia al interior de las vivienderas es diferente y cada empresa deberá buscar cómo adaptarse a las nuevas políticas, lo que queda claro es que el nuevo plan no busca desaparecerlas e incluso, el adelanto de que habrá un periodo de 24 meses para la adaptación de las empresas también sugiere que el gobierno planteará esquemas de apoyo para ayudar en ese reacoplamiento”, añade Miguel Ángel Corro.

Así, queda esperar cuáles son las nuevas reglas del juego para las desarrolladoras, el anuncio del gobierno federal seguramente no sólo generará nuevas perspectivas para el combate al rezago en vivienda, también implicará cambios en los planes de negocio de las empresas que ahora se mantienen en suspenso y que habrán de reconstruirse.

Invex ejemplificó la situación al hablar de Geo a principios de mayo.

“Aunque es difícil determinar el valor intrínseco de la compañía por las diversas incógnitas que la rodean, lo que es un hecho es que la empresa que conocíamos hace un año dejó de existir. Es probable que una vez que se anuncien las nuevas políticas y los pasos a seguir en la re-estructura se disipe del riesgo que presiona las cotizaciones ”.