

VIVIENDA

Firmas chicas se beneficiarán

La crisis que viven las grandes vivienderas reordenará el mercado del país

POR ERÉNDIRA ESPINOSA
 erendira.espinosa@yfinm.com.mx

Ante el negro escenario que viven las desarrolladoras de vivienda que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), el mercado se reorganizará y las ganadoras serán las pequeñas desarrolladoras, afirmó José Vértiz, director de análisis de Fitch Ratings.

Y es que mientras los grandes desarrolladores como GEO, Urbi, Sare y Homex atraviesan por una racha negativa que las podría llevar a buscar una reestructuración financiera o incluso un concurso mercantil, el panorama luce alentador para jugadores más pequeños.

“Cuando hablamos de que las vivienderas más importantes representan 25 por ciento del total vendido a través de Infonavit y Fovissste, es un segmento importante, pero no el total de la industria”, explicó.

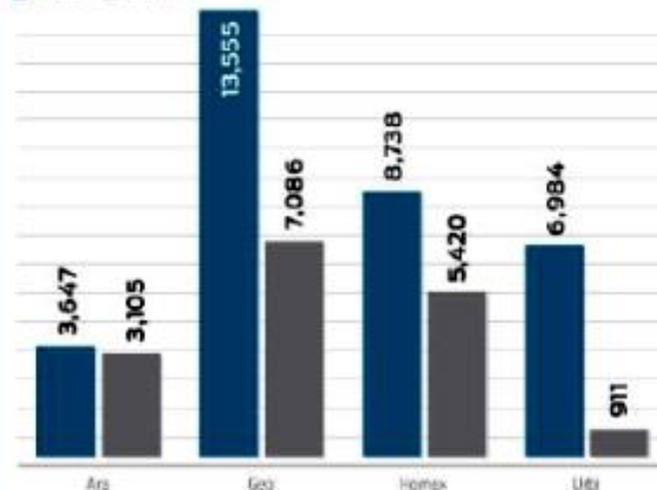
De acuerdo con Vértiz las empresas locales y pequeñas mostraron un desempeño positivo en 2012, por lo cual, a futuro, “lo que se va a ver en la industria no son dos o tres jugadores, sino que estará más fragmentada, con compañías locales pequeñas; eso será la industria hacia adelante”.

En opinión de Vértiz, el error de las grandes desarrolladoras de vivienda fue enfocarse en construir casas fuera de las ciudades, cuando la demanda no está ahí, por lo que tendrán que reconvertirse.

En problemas

Las cinco desarrolladoras que cotizan en la BMV han visto caer drásticamente la colocación de viviendas.

Ventas* (viviendas, T= Trimestre)
 ■ 1T 2012 ■ 1T 2013



*Sare no reportó casas vendidas, pero sus ingresos cayeron 85.5 por ciento.

Reflejo del problema

El Índice Habita, que agrupa a las cinco vivienderas, se ha desplomado 60 por ciento en lo que va del año.

Índice Habita (puntos)



FUENTE: Las empresas y Economía

EFECTOS

1 Las nuevas reglas de vivienda podrían devaluar aún más a las desarrolladoras, por la pérdida de valor de sus reservas territoriales, que se encuentran principalmente lejos de las ciudades.

2 La reestructura de una o más de las grandes vivienderas podría propiciar un reacomodo en el mercado inmobiliario, con mayor participación de las desarrolladoras pequeñas y de operación local.

Reinventarse o morir

Urbi, Homex y GEO ya enfrentan demandas de sus acreedores por el incumplimiento de pagos y se hace cada vez más inminente una reestructuración.

“La posibilidad de una reestructuración de deuda es lo más lógico; esto puede ser a través de sus acreedores o mediante un proceso de concurso mercantil”, expuso Vértiz.

En su opinión, la estrategia “menos dolorosa” para las empresas sería negociar con sus contrapartes para “recomponerse más rápidamente, porque si no el tiempo seguirá pasando”.

Y es que el tiempo es crucial en las reestructuraciones, factor que ya se ha visto en México, con casos como el de Comercial Mexicana, Cemex o Gruma, que, por diferentes causas, tuvieron que renegociar sus deudas con

acreedores tras el estallido de la crisis económica de 2008-2009.

En picada

Levantar el negocio no será tan sencillo, pues la construcción de viviendas y la búsqueda de terrenos también requieren tiempo. Vértiz prevé que los resultados sigan siendo negativos en los siguientes trimestres.

Por ejemplo, GEO entregó 47.7 por ciento menos casas en el primer trimestre de este año en comparación con el mismo periodo de 2012, lo cual provocó una fuerte disminución y pérdidas en su balance.

Los ingresos de Homex cayeron 46.2 por ciento, e incluso decidió vender su participación

en los centros penitenciarios, división que causó revuelo cuando anunció que se diversificaría. Además, la familia De Nicolás, fundadora de la firma, ha vendido parte de su participación accionaria para pagar deuda.

Las ventas de Urbi cayeron 86.1 por ciento, empresa que afirma estar construyendo y vendiendo sólo lo necesario para cumplir con sus obligaciones financieras trimestrales.

Por su parte, Sare sufrió una caída de 85.6 por ciento en sus ingresos en el periodo de referencia.

Hasta el momento, la menos golpeada por la crisis de las vivienderas es Ara, firma cuyas ventas de casas se han contraído 14.8 por ciento.

De peso

Las vivienderas de la BMV representan 25% de las ventas al Infonavit.



La posibilidad de una reestructuración (de las vivienderas) de deuda es lo más lógico; esto puede ser a través de sus acreedores o mediante un proceso de concurso mercantil.”

JOSÉ VÉRTIZ
 DIRECTOR DE ANÁLISIS DE FITCH RATINGS

47.7
 POR CIENTO

cayó la venta de casas de GEO en el periodo enero-marzo de 2013

14.8
 POR CIENTO

menos casas vendió Ara en el primer trimestre de 2013