

Sacude a la bolsa

La crisis en el sector inmobiliario de México afectó el organismo bursátil y ratificó el escenario complicado para las desarrolladoras de vivienda

Por Carlos D. Pacheco

La crisis por la que ha atravesado el sector inmobiliario nacional, en los últimos tres trimestres, consiguió relevancia y eco debido a que de inmediato se relacionó con la crisis inmobiliaria ocurrida en 2008 y que arrastró a otros países a una recesión financiera global. Sin embargo, la diferencia es abismal y el contexto económico es distinto. En el país no es más que una falta de liquidez entre las seis principales empresas inmobiliarias que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). Entre las causas a las

que se les atribuye el atorón se encuentra: la desaceleración causada por la depresión financiera mundial, el cambio del programa nacional de vivienda del Gobierno, la caída del valor de las acciones de las empresas Homex, Urbi, Geo, ARA, Sare y Ruba. Entre todas ella la deuda es de dos mil 294 millones de dólares.



Un reporte de la calificadora Standard & Poor's (S&P) destacó que una combinación de factores detonaron el descalabro financiero. La contracción de la demanda por vivienda nueva a partir de la crisis de 2009 es una de las causas, puesto que en condiciones económicas inestables, las familias no estuvieron dispuestas a adquirir una deuda de largo plazo para comprar una casa. La compra de viviendas usadas fue la acción más repetida en el mercado, así como la remodelación o el arrendamiento del inmueble. La falta de previsión de los desarrolladores ante la contracción de la demanda por vivienda nueva fue otra causante.

Según S&P, los desarrolladores acudieron con mayor frecuencia al sector financiero: Geo, Urbi, Homex “inflaron” sus activos para acceder a mayores recursos por parte de la banca comercial y desarrollo. Datos de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) revelan que el incremento de subsidios de 2011 a 2012 fue cercano a 43 por ciento; el porcentaje destinado a la vivienda nueva tuvo un aumento de 40.3 puntos porcentuales. Durante el lapso mencionado, los subsidios para las casas recientes representaron casi 80 por ciento del total destinado al sector. Esto provocó que los principales desarrolladores se volcaran al negocio de la construcción masiva de vivienda nueva.

Desde febrero inició la sacudida en el sector inmobiliario, la BMV cerró con una caída significativa que la llevaron a un nivel por debajo de los 45 mil puntos, barrera que apenas había logrado sobrepasar, por primera vez, el pasado 18 de enero. El máximo indicador del organismo bursátil perdió 190.44 unidades, una baja de 0.42 por ciento, con lo que el Índice de Precios y Cotizaciones (IPC) se colocó en los 44 mil 873.44 puntos. En buena medida el responsable de la baja en el IPC fue el Índice Hábita de la BMV, pues mostró una baja de 5.63 por ciento.

Esos fueron los primeros signos de debilidad en el mercado inmobiliario y el oligopolio que ostentan las grandes desarrolladoras.