

ALTO NIVEL .com.mx

2014: Una segunda oportunidad para la construcción

El 2013 fue un año difícil para el sector, marcado por la crisis en las viviendas, pero los próximos 12 meses dibujan un mejor panorama.



Desarrolladores de vivienda prevén buen cierre de año
08-01-2014

@altonivel 

POR: ALEJANDRA PALOMARES BARRIOS

Con el inicio de año se abre la **temporada** de hacer **balances**. Y 2013 fue un año duro en algunos aspectos.

En el año que recién concluyó, estrenamos presidente y **nuevas reformas** en distintos ámbitos; si se dio o no un paso hacia delante será algo que veremos probablemente a partir de 2015, pues el próximo año pinta para ser un periodo de ajustes y puesta en práctica.

Por lo pronto, sabemos que el **Banco de México (Banxico)** le apuesta nuevamente a un crecimiento de 3.4%, y apenas hace unos días **Standard & Poor's** –una de las calificadoras más seguidas en el mundo financiero– **elevó la nota del país a BBB+**.

El **desempleo** también bajó a un 4.57% durante noviembre, cifra récord desde 2008.

Por supuesto, estas cifras son **pronósticos y variables macroeconómicas** que tampoco resultan la panacea a todos nuestros problemas, pero son un **buen escenario para trabajar**.

Entrando materia, en el **ramo de la construcción** hay buenas y no tan buenas **expectativas**.

Las mejores las tiene la **industria de infraestructura**, pues tras aprobarse el Presupuesto de Egresos de la Federación, el ramo de Comunicaciones y Transportes recibirá 114,749.3 millones de pesos (mdp), lo que corresponde a un incremento real de 28% con respecto a 2013.

La apuesta se centra en el **ferrocarril**, que pinta para volverse una realidad al menos entre México-Toluca, México-Querétaro y quizá uno más en el sureste: Mérida-Quintana Roo.

Lo mismo sucederá con la construcción y **modernización** de puertos marítimos, que recibirán casi el doble con respecto al año pasado: de 1,589 mdp a 3,017 mdp.

Sin embargo, en materia de construcción quien todavía no recibe las mejores noticias será la **vivienda**, sector que apenas comienza a sanear sus finanzas después del declive que representó en 2013.

Reordenando la casa

Como recordaremos **el problema de la vivienda** inició por una mala planeación. Durante el gobierno de Felipe Calderón se estimuló la construcción de **vivienda horizontal** de interés social.

El problema es que muchas **vivienderas** invirtieron en terrenos alejados de los centros urbanos para minimizar costos, confiando en que los **gobiernos locales** las alcanzarían con **servicios públicos** y demás infraestructura.

Esto nunca sucedió.

La gente no quiso mudarse a lugares alejados de sus centros de trabajo y se produjo el abandono de **grandes proyectos inmobiliarios**.

Con el nuevo gobierno, se intentó corregir la situación estimulando la construcción de **vivienda vertical**, lo que dejó a muchas empresas **vivienderas** sin saber cómo responder. Los **inversionistas** se alejaron y el crédito se redujo.

Un futuro mejor

Pero el futuro no pinta tan terrible. Para Eugene Towle, socio director de la consultoría Softec, 2014 será un año en el que habrá algunas **oportunidades**, pero no reflejarán resultados sino hasta un año después, si todo sale bien.

Es decir, no se esperan más turbulencias ni recortes.

“Este año que inicia veremos a la casa ponerse en orden; seguirán las colocaciones del **Infonavit** y **Fovissste**, porque son los encargados de organizar la demanda (los créditos), pero no habrá una producción de inmuebles significativa”, comenta el especialista de Softec.

No obstante, no todos son tan reservados, pues la crisis experimentada en el **sector de vivienda** no fue generalizada y hubo empresas medianas que supieron aprovechar las oportunidades que la **reducción de la oferta** dejó.

Una de estas empresas es **VINTE Viviendas Integrales**, para la que el futuro se ve prometedor, sobre todo porque le apuestan al bono demográfico que hará que la demanda de viviendas no pare de crecer al menos por 20 años más.

“Esperamos que exista una demanda anual de 668 mil viviendas para 2030 por el propio comportamiento poblacional, y los cambios en la cultura, donde ahora el promedio es de tres habitantes por vivienda”, asegura Alfredo Nava, director de Relación con Inversionistas y Financiamiento Corporativo de dicha empresa.

Incluso, el experto ve potencial en los **créditos bancarios** y en la composición del trabajo, pues actualmente existen 9.6 millones de personas en el **sector informal** sin manera de demostrar capacidad de pago de **créditos hipotecarios**, por lo que prefieren vivienda en renta.

Pero, por otro lado, la banca muestra una sólida **competencia**, porque tiene reservas y está capitalizada, por lo que solo hace falta un poco de **flexibilización**, según la lectura de Nava.

La preocupación derivada de la **reforma fiscal** estaba en lo que podría afectarle a la demanda, pero al final esa parte no se modificó; por lo tanto, no se espera que haya un impacto directo con las nuevas disposiciones.

En todo caso, el tema estará en el crédito disponible y en la **capacidad de compra** de los habitantes, en donde sí puede haber una afectación real, como sucedería con cualquier otro sector.

“Debemos continuar con un crecimiento responsable, entendiendo las **necesidades demográficas** y apegándonos a ellas”, asegura Nava, quien además prevé que VINTE en un futuro no muy lejano comience a cotizar en Bolsa.