

EDITORIAL



CRISIS INMOBILIARIA Y RIESGOS DESATENDIDOS

Según un reporte sobre nuestro país difundido ayer por la agencia calificadora Moody's, "muchos deudores en el sector de vivienda de interés social que se encuentran en áreas suburbanas con pocas opciones de transporte y servicios públicos, simplemente abandonaron sus viviendas en lugar de continuar con sus pagos hipotecarios". La afirmación citada se complementa con datos oficiales en el sentido de que actualmente hay en el país más de 5 millones de viviendas abandonadas, lo que, de acuerdo con cifras del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, representa cerca de 14.3 por ciento del total de hogares.

El escenario descrito constituye uno de los rostros más descarnados de la crisis persistente por la que atraviesa la economía nacional, en la medida que, detrás de las cifras mencionadas, hay un número equiparable de familias que han perdido su patrimonio.

En una perspectiva más general, el abandono masivo de viviendas de interés social permite ponderar una crisis en el sector inmobiliario que se origina en la imposibilidad de las personas para pagar créditos hipotecarios, pero también, principalmente, en la especulación de las empresas del ramo y en la falta de regulaciones de la autori-

dad. En efecto, la demanda insatisfecha de vivienda para la población de escasos recursos (casi 10 millones de unidades, según un reporte reciente de BBVA Bancomer) y las dificultades económicas que ésta enfrenta en forma sistemática –falta de empleo formal, precariedad laboral, pérdida del poder adquisitivo del ingreso– es vista como una oportunidad de negocio para instituciones financieras e inmobiliarias sin escrúpulos, las cuales otorgan créditos en condiciones sumamente desventajosas, caracterizados por la aplicación descontrolada de intereses y comisiones que los hacen, a la postre, impagables. Por añadidura, el afán desmedido de lucro de las empresas constructoras deriva en la edificación desordenada de nuevos conjuntos habitacionales, la mayoría de los cuales se erigen sin los estándares de calidad adecuados, en zonas alejadas de centros laborales y carentes de servicios públicos e infraestructura suficientes.

Los saldos negativos de ese descontrol saltan a la vista: dispersión urbana descontrolada, un gran costo social para los habitantes de esos sitios, el abandono paulatino de los mismos y un inocultable factor de riesgo para la economía nacional. Debe recordarse que el año pasado dos de las principales empresas del sector inmobiliario en el país –Geo y Urbi– incurrieron en

moratoria de pagos como consecuencia del sobreendeudamiento, la acumulación de sus inventarios asociada a un desplome en las ventas, la falta de opciones de reestructuración de deuda dentro del sistema financiero y el consecuente incumplimiento de sus obligaciones financieras.

Particularmente desastroso sería que en México ocurriera algo parecido a lo sucedido en años recientes en Estados Unidos y en países de Europa, donde la proliferación descontrolada de las llamadas "hipotecas basura" –consecuencia de la irresponsabilidad de las autoridades y la ambición de especuladores– se tradujo en un incumplimiento masivo de pagos que terminó por colapsar el sistema financiero mundial, así como en la ejecución de embargos y desalojos de millones de familias.

Con esa negativa experiencia internacional reciente, y ante la evidencia de que las crisis inmobiliarias suelen convertirse en el detonador de debacles económicas de mayor escala, resulta necesario y urgente, que el gobierno adopte medidas de salvamento para deudores de créditos hipotecarios, políticas de reordenamiento urbano que detengan la construcción caótica de zonas habitacionales y acciones orientadas a controlar y vigilar el otorgamiento de préstamos.