

Standard & Poor's Petroprecios, riesgo para el segmento de vivienda

Yeshua Ordaz/México

Ciertos riesgos macroeconómicos —incluido un crecimiento del PIB más lento al esperado—, una mayor tasa de inflación y los potenciales ajustes adicionales a la tasa de interés del Banco de México pueden desacelerar al segmento de vivienda en los próximos dos años, de acuerdo con Standard & Poor's.

La calificadora indicó que si factores externos como los bajos precios del petróleo siguen erosionando la base de ingresos de México y se presenta una contracción en la actividad comercial, particularmente con Estados Unidos, se espera una desaceleración del crecimiento económico de México superior a la estimación del escenario base.

De acuerdo con un artículo de la firma, las presiones tanto internacionales como nacionales puede afectar la operación de las instituciones públicas para la originación de hipotecas. "Aunque este no es nuestro escenario base, el gobierno puede seguir recortando su gasto público, incluidos los fondos al programa federal de subsidio para vivienda".

Eso representaría un fuerte golpe para los desarrolladores de vivienda, dada su dependencia de esos programas, mientras que, por otro lado, si las presiones inflacionarias se materializan, la confianza de los consumidores tendería a caer y los precios de las viviendas a aumentar, lo que desencadenaría una desaceleración en la compra de habitaciones. Además, los potenciales aumentos adicionales a la tasa de interés del Banxico incrementarían el costo del financiamiento y podría retrasar potencialmente la compra de vivienda.

El artículo señala que desde finales de 2015 se han visto ofertas públicas iniciales en la industria (Cadu —no calificado— y Javer), y una tercera podría lanzarse este año. Por lo que, esta tendencia ajustaría a la baja los precios de las viviendas y de los terrenos, debido a la presión sobre las empresas para acelerar su crecimiento y maximizar las utilidades y el flujo de efectivo, para satisfacer el aumento en sus títulos. **M**