

Un cambio significativo pre-  
sionaría el capi-  
tal de trabajo de  
la(s) empresa(s)  
en términos de  
inventario”.

## HR Ratings

La Política Nacional de Vi-  
vienda de la actual adminis-  
tración generó la caída de  
los grandes desarrolladores.

FOTO: ESPECIAL



## HOY SE PONDERA RENTABILIDAD: HR RATINGS

# Riesgoso, regresar a una política de vivienda de volumen

Se teme que resurjan los grandes desarrollos en zonas aisladas; actualmente la industria se encuentra más diversificada

Fernando Gutiérrez  
EL ECONOMISTA

AUNQUE TODAVÍA no hay propuestas claras en materia de vivienda de los candidatos presidenciales, se vislumbran riesgos para la industria en caso que la política en la materia de la nueva administración pondere el volumen otra vez, como ha sucedido en otros gobiernos, lo que generaría el resurgimiento de grandes desarrollos lejos de las zonas urbanas e impacto para las desarrolladoras, indicó la calificadora HR Ratings en un análisis del sector.

La firma destacó la alta exposición que tiene el sector de la vivienda a los cambios de orden regulatorio, mismos que tradicionalmente han generado variaciones importantes en los ingresos de los desarrolladores de vivienda; sin embargo, afirmó que en la actualidad, la industria se logró reponer al cambio de paradigma que llegó con la Política Nacional de Vivienda de la administración actual y que generó la caída de los grandes desarrolladores, por ponderar el ordenamiento territorial.

“El sector (de la vivienda) está ligado a la política de desarrollo del país, entonces es un factor relevante, que tiene impacto más cuando hay un cambio de gobierno, independientemente del partido que gane, al final del día es que siempre hay ajustes a la polí-

tica porque es una política social, es de las primeras que se tocan”, explicó José Luis Cano, director de Corporativos en HR Ratings.

“El riesgo que nosotros vemos es que el gobierno entrante regrese a prácticas que está demostrado que pueden no ser las más sanas desde el punto de vista de la industria (...) Existe un riesgo, que ya se ha vivido, en el sentido de que cuando se busca la solución para el rezago se genera vivienda nueva que se encuentra en zonas aisladas”, agregó el analista.

La firma destacó el cambio que ha tenido la industria en estos últimos años, después de la crisis del 2013, cuando los principales desarrolladores tuvieron dificultades por la entrada de la actual política de vivienda.

“Después de la tormenta vivida en el sector durante el cambio de paradigma que se vivió en el 2013, el sector de desarrolladores de vivienda se encuentra recuperado y hoy es uno de los motores de la economía nacional, al representar en el 2017, alrededor de 6% del Producto Interno Bruto”, se puede leer en el reporte.

Al respecto, el analista de HR Ratings enfatizó que en la actualidad la industria se encuentra más diversificada, pues actualmente los principales desarrolladores no concentran más de 14% de los créditos para vivienda nueva del Infonavit, cuando a finales

del 2013, tanto Geo, Urbi y Homex concentraban 3% de éstos.

“Es cierto que cuando las grandes desarrolladoras salen de la industria hubo un fuerte impacto en el sentido de que dejaron un hueco y un tema de desconfianza en el sector financiero, lo cual se ha ido revirtiendo y hoy las desarrolladoras han logrado obtener la confianza y eso se nota en los niveles de financiamiento y en las mismas emisiones de capital”, comentó Cano.

En el reporte, la firma destaca el comportamiento que han tenido las desarrolladoras durante esta administración, con el cual han ponderado rentabilidad sobre volumen, lo que si bien ha hecho que tengan un menor ritmo de ventas y reservas, ha provocado que tengan una mayor generación de flujo operativo.

Pese a esto, Cano destacó que en caso de que la próxima administración cambie el paradigma de la política nacional de vivienda actual, esto podría dar paso a otra crisis en la industria, tal vez no en el próximo sexenio pero sí generaría las bases para que esto pase en un futuro.

“Un cambio significativo pre-  
sionaría el capital de trabajo de  
la(s) empresa(s) en términos de  
inventarios, así como la capaci-  
dad de rotación de sus reservas ter-  
ritoriales y la generación de efec-  
tivo”, se puede leer en el reporte.

fernando.gutierrez@eleconomista.mx