

S&P prevé estabilidad en la industria de vivienda

- Hay riesgos que pueden desacelerar el crecimiento del sector
- Entorno puede afectar los programas de subsidio, plantea

RUBÉN MIGUELES

—ruben.migueles@eluniversal.com.mx

La industria de desarrolladores de vivienda en México está preparada para seguir aprovechando las oportunidades de crecimiento durante 2016; sin embargo, existen riesgos que pueden desacelerar el ritmo de crecimiento del sector en los próximos años, detalló en un reporte Standard & Poor's.

Un crecimiento económico más lento que el esperado, una tasa de inflación mayor a la prevista, y los potenciales ajustes adicionales a la tasa de interés de parte del Banco de México, pueden desacelerar a la industria de vivienda en el país durante los próximos dos años, destacó el reporte titulado *Industria de la vivienda en México se mantendrá estable pese a riesgos macroeconómicos*.

Además, si los factores externos, como los bajos precios del petróleo si-

guen erosionando la base de ingresos de México y se presenta una contracción en la actividad comercial (particularmente con Estados Unidos), la firma calificadora esperaría ver una desaceleración del crecimiento económico de México superior a 2.7% de su estimación base.

Las presiones internacionales y nacionales pueden impactar las operaciones de los institutos públicos de México y afectar la generación de hipotecas. Aunque esto no es parte de su escenario base, el gobierno puede seguir recortando su gasto público, incluyendo los fondos al programa federal de subsidio para la vivienda. Esto puede representar un fuerte golpe para los desarrolladores de vivienda dada su dependencia de estos programas.

Si las presiones inflacionarias se materializan, la confianza de los consumidores puede tender a caer y los precios de las viviendas a aumentar, lo que va

a desencadenar una desaceleración en la compra de viviendas, advirtió Standard and Poor's.

Además, los potenciales aumentos adicionales a la tasa de interés de parte del banco central pueden incrementar el costo del financiamiento y esto puede retrasar potencialmente la compra de viviendas.

Aunque el reporte reconoció que es poco probable, la convergencia de estos factores puede provocar una contracción en las unidades vendidas y presionar el crecimiento de los ingresos, la generación de flujo de efectivo y por último, la posición de liquidez de los desarrolladores de vivienda.

El estudio agrega que los desarrolladores de vivienda que evalúa S&P han demostrado su capacidad para adaptar sus ofertas de producto a las condiciones del mercado, incluso en medio de periodos de ajustes a las políticas de vivienda nacionales.



S&P indicó que los aumentos a la tasa de interés pueden incrementar el costo de un financiamiento y por ende, retrasar la compra de viviendas.

“Consideramos que estas empresas no repetirán los mismos errores que otras cometieron en el pasado”, comentó el analista crediticio de Standard & Poor's, Alexandre Michel.

“Una adquisición agresiva de terrenos, mala ubicación de los predios y el apalancamiento de su estructura de capital para acelerar su crecimiento son riesgos bajos para las empresas que calificamos, pues su estrategia está en-

focada en la rentabilidad, la generación de flujo de efectivo y en un bajo nivel de apalancamiento”, agregó.

A pesar de las prudentes estrategias de negocio de la industria, la agencia internacional se mantiene moderadamente optimista sobre las expectativas de crecimiento.

Por lo que S&P no prevé una perspectiva positiva para la industria sino más bien de estabilidad. ●