

INTRODUCCIÓN

La recesión de la economía, de la cual México salió recientemente, fue muy fuerte. El impacto de la crisis financiera de Estados Unidos en el 2009 golpeó con fuerza la marcha de nuestro país y no dejó de afectar al sector inmobiliario pues, se estima, entre el 15 y el 20% de las 800,000 viviendas proyectadas para ese año tendrán un rezago en su venta.

La Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios del Distrito Federal (AMPI) anticipaba que el escenario que vivía el mercado financiero internacional se traduciría de manera natural en una contracción crediticia en México y que se le sumaría la caída de hasta el 15% las remesas de nuestros connacionales en Estados Unidos, flujo que en un 90% es destinado a la compra de bienes inmuebles.

Con todo, cuando la crisis hipotecaria en EU (donde más del 30% de los créditos para vivienda se otorgó a personas con un alto nivel de insolvencia o incapacidad de pago) dejó de ser un problema sectorial y nacional y se convirtió en una crisis financiera mundial, la estructura de la vivienda en México pudo defenderse relativamente bien, ya que contaba con una estricta supervisión de los créditos por parte de las instituciones bancarias y de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOMES) y porque había tenido una historia de crecimiento importante a lo largo de la última década.

A pesar de la desaceleración económica, se puede incluso afirmar que la industria de la construcción en México ha entrado en una fase de recuperación. Las razones son varias. Tan sólo en términos de inversión, los recursos canalizados a este sector por organismos públicos y privados durante el año 2009 fueron de 188,000 millones de pesos, explicables por la oferta en el mercado y por los programas de apoyo del gobierno federal.

Se deben considerar otros tres factores que han impulsado positivamente al desarrollo constructivo. Primero, el rezago habitacional en México. Segundo, la estructura demográfica nacional que presiona en forma creciente para que se construyan casas y, por último, el establecimiento de empleos formales que ha brindado la oportunidad de adquirir viviendas a un sector de la población.

No podemos olvidar, tampoco, que al acercarse un año electoral, se anticipa una derrama de dinero en el proceso de construcción de viviendas, lo que probablemente detendrá el desequilibrio económico, de manera que al final del 2011 la economía habrá recuperado su vigor para culminar el sexenio con las expectativas que el nuevo gobierno federal se planteó en el 2006.

Es posible prever, entonces, que la industria de la construcción estará bastante ocupada en el curso de los próximos meses y, por lo mismo, resulta indispensable y urgente encontrar una forma de evaluación inmobiliaria de riesgos que arroje resultados más certeros. Y es que las ya existentes tienen, sobre todo, dos fallas. Primero, que utilizan datos que no se conocen bien; segundo, que esos datos son variables en el tiempo y esto no se toma en cuenta.

Lo anterior nos impulsa a buscar un modelo de evaluación de inversiones que se base en datos confiables y sí considere las variables temporales. Para probarlo, aplicaremos un modelo dinámico de inversión a un caso de estudio. Es un modelo dinámico porque consideramos que, si podemos evaluar estas variables de manera dinámica, podremos conseguir una mejor evaluación financiera y tener así un modo certero de saber si el proyecto es redituable o no económicamente.

Para llegar a esta meta, en el capítulo uno revisaremos los antecedentes de la situación inmobiliaria en el país y las expectativas inmobiliarias futuras, lo cual será de utilidad para saber en dónde está y hacia dónde va el sector de la construcción.

En el capítulo dos se explicará matemáticamente el modelo proforma, que será muy útil para entender la estructuración del modelo dinámico que se plantea construir para presentar el caso de estudio.

En el capítulo tres haremos el análisis de los egresos del caso de estudio; se conocerán las partidas necesarias para ejecutar el proyecto. También se evaluará la primera variable de riesgo: el costo de construcción.

En el capítulo cuatro, se analizarán los ingresos del caso de estudio. Servirá para conocer todos los conceptos, que se precisan para obtener ingresos económicos. Se realizará además el análisis de las variables de riesgo del precio y el tiempo de venta.

En el capítulo cinco, se llevará a cabo el análisis del costo financiero del caso de estudio, para conocer el costo de utilizar un crédito. Podremos analizar entonces la última variable de riesgo: los intereses del crédito.

En el capítulo seis haremos la evaluación financiera del caso de estudio, para saber si el proyecto en su conjunto es redituable o no económicamente. Además, se propondrán dos esquemas de proyecto. En ambos se considerará la existencia de un crédito puente. Sin embargo, en uno el terreno se comprará de contado, y en otro, se considerará la formación de un fideicomiso para obtenerlo.

Por último, en el capítulo siete, emprenderemos el análisis de los resultados obtenidos en la evaluación financiera, en diferentes escenarios, lo cual será de utilidad para conocer de qué manera las variables se pueden combinar para ser más redituables.

Agradecemos al ingeniero Eduardo Morales Flores su apoyo en la realización de este trabajo, al ingeniero Armando Díaz Infante Chapa su interés y cooperación, así como a la doctora Ana Rosa Suárez su ayuda en la corrección de estilo.

Esperamos que este esfuerzo sea de utilidad para hallar una buena forma de evaluar los proyectos inmobiliarios de una manera más objetiva, que tome en cuenta las variables propuestas y que, de este modo, hayamos contribuido al desarrollo de la vivienda en México al llenar una necesidad que, como se señaló al inicio, tiene un carácter de urgencia.