



Tendencias demográficas, positivas para mercado hipotecario en México

La evaluadora Moody's consideró que las tendencias demográficas en México son positivas para el crecimiento del mercado hipotecario y la calidad crediticia de las futuras emisiones de títulos respaldados por hipotecas residenciales (RMBS, por su sigla en inglés).

En un nuevo informe, la agencia internacional de riesgo crediticio señaló que el crecimiento de la clase media y la urbanización en los principales mercados emergentes donde califica RMBS y bonos garantizados, son factores positivos que fortalecerán sus respectivos mercados hipotecarios.

“El desarrollo de la clase media y la urbanización impulsará el crecimiento del mercado hipotecario en los principales mercados emergentes y también impulsará la demanda de vivienda y servicios bancarios”, sostiene el analista de Moody's, Antonio Tena, y coautor del informe, que cubre Brasil, México, Rusia, Turquía y Sudáfrica.

La calificadora apuntó que el índice de escolarización en los niveles medio y superior -un indicador adelantado de la expansión de la clase media- muestra una clara mejoría en casi todos los países, en especial en Turquía y Brasil.

Históricamente, Rusia ha tenido índices muy altos de escolarización en estos niveles, mientras que en Sudáfrica se han mantenido por debajo de 20%, anotó.

Moody's destacó que más familias de clase media han podido obtener financiamiento bancario para acceder a hipotecas residenciales.

A excepción de Sudáfrica, todos los países, especialmente Rusia y Turquía, presentan buenos indicadores de endeudamiento hipotecario de las familias, con bajos puntos de partida en el rango de 5-10% de deuda hipotecaria sobre el Producto Interno Bruto (PIB), refirió.

Es muy probable, previó, que el desempeño de las hipotecas residenciales en Brasil se fortalecerá en los próximos 12 a 18 meses, lo cual se reflejará en una ligera mejoría en la mora temprana; ello como consecuencia de que la clase media poco a poco regresa hacia una situación financiera más sólida después de la recesión del 2015-2016.

Comentó que las tendencias demográficas también respaldan el crecimiento futuro de los mercados hipotecarios, y todos los países, salvo Rusia, muestran un crecimiento acumulado de la población de más de 20% desde el año 2000.

Moody's apuntó que el proceso de urbanización también favorecerá la expansión de los mercados hipotecarios, el aumento de la demanda de viviendas y el acceso de los deudores a servicios financieros, especialmente para aquellos que vivían previamente en áreas rurales.