



¿Cómo afectan las malas noticias en vivienda a los bancos?

*Pese al deterioro de la **calidad** crediticia de las principales desarrolladoras, los bancos no verán afectaciones en sus carteras. Sin embargo, los flujos del sector hacia estas firmas se verán reducidos, advierte un reporte de S&P.*

Entre **2013** y 2014, el flujo de financiamiento de los principales bancos mexicanos hacia las vivienderas se verá reducido como consecuencia del deterioro de la calidad crediticia de las desarrolladoras, advierte un reporte de Standard and Poor's.

El informe detalla que los **préstamos** directos a las principales desarrolladoras de vivienda representaron un 1% de la cartera total de crédito del sistema bancario mexicano a marzo de 2013. Al contar a las pequeñas y medianas desarrolladoras de vivienda, dicha exposición se eleva a 1.5%.

“Estimamos que también hay una exposición indirecta al sector -en forma de programas de factoraje, **crédito** a proveedores, o préstamos a la cadena de producción- que incrementa potencialmente la exposición total a un 2.3% de la cartera total del sistema”, señala.

Es por ello que la calificadora considera que la exposición de los bancos a las grandes desarrolladoras de vivienda, y a todo el sector, es manejable.

Adicionalmente, señala que muchos bancos mexicanos grandes empezaron a reducir significativamente el otorgamiento de préstamos a este sector desde 2009.

“Actualmente, evaluamos el capital ajustado por riesgo (RAC, por sus siglas en inglés) del sistema bancario mexicano como ‘adecuado’ en torno a 9.66%. La exposición a grandes desarrolladoras de vivienda representa un 4% del capital total ajustado del sistema, que consideramos muy bajo. Bajo nuestro escenario base, suponemos una pérdida crediticia de 30% en estos créditos”, advierte

¿Qué viene?

S&P prevé una recuperación moderada (entre 10% y 30%) de las notas senior no garantizadas de Corporación Geo y Urbi Desarrollos Urbanos (la estimación de Homex no está contemplada pues no emiten calificación para esta desarrolladora).

Además las previsiones apuntan a que los tenedores de los bonos recuperarán 28% de las notas de GEO y 18% los de URBI.

Como resultado del mal desempeño de ambas desarrolladoras de vivienda desde el primer trimestre de 2013, S&P revisó la calificación de recuperación de deuda de GEO a '5' de '4' y de URBI a '5' de '3'. “Consideramos una quita del 75% en ambos escenarios para las cuentas por cobrar y los inventarios de las empresas para reflejar las cuentas por cobrar morosas de URBI y la construcción en proceso de largo plazo de GEO, de los cuales tenemos gran incertidumbre sobre la posibilidad para monetizarse”, añade.