



Manejable, exposición de bancos a vivienderas

La exposición potencial de los bancos mexicanos a las desarrolladoras de vivienda es de 2.3 por ciento de la cartera total del sistema, la cual es "manejable", consideró Standard & Poor's (S&P).

La calificadora internacional de riesgo crediticio precisó que los préstamos directos a las principales desarrolladoras de vivienda representaron un 1.0 por ciento de la cartera total de crédito del sistema bancario mexicano a marzo de 2013.

En un artículo sobre el impacto de la difícil situación de las desarrolladoras de vivienda mexicanas sobre la calidad crediticia de los bancos, apuntó que si se incluye a las pequeñas y medianas desarrolladoras, dicha exposición se eleva a 1.5 por ciento.

"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 por ciento de la cartera total del sistema", añadió.

S&P respondió así las principales inquietudes de los inversionistas y participantes del mercado acerca del tamaño de la exposición del sistema bancario a las principales desarrolladoras de vivienda, el impacto sobre la capitalización del sistema bancario, y las tendencias en la originación de crédito a este sector.

La calificadora internacional rechazó que esta exposición pudiera deteriorar la capitalización ajustada por riesgo del sistema bancario, que actualmente es "adecuada".

"Consideramos que la exposición de los bancos a las grandes desarrolladoras de vivienda, y a todo el sector, es manejable", manifestó en su artículo.

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

Refirió que actualmente evalúa el capital ajustado por riesgo (RAC, por sus siglas en inglés) del sistema bancario mexicano como "adecuado", de acuerdo con la definición de sus criterios, en torno a 9.66 por ciento.

Indicó que la exposición a grandes desarrolladoras de vivienda representa un 4 por ciento del capital total ajustado del sistema, el cual considera muy bajo, y bajo su escenario base, supone una pérdida crediticia de 30 por ciento en estos créditos.

"El impacto en el índice de RAC del sistema sería de unos 13 puntos base, lo que consideramos insignificante, dada la robusta solvencia de capital del sistema y su capitalización ajustada", expuso.

S&P recordó que en los últimos meses, bajó a 'D' sus calificaciones de dos grandes desarrolladoras de vivienda mexicanas (Corporación Geo y Urbi Desarrollo urbanos) después de varias acciones negativas de calificación. Los factores clave que las llevaron a incumplir en sus obligaciones financieras fueron su débil liquidez, sus políticas financieras agresivas, la acumulación de inventarios y su incapacidad para refinanciar su deuda, entre otros problemas, explicó.

La evaluadora señaló que el incumplimiento de las principales desarrolladoras de vivienda en 2013 generó un aumento en los créditos comerciales vencidos.

No obstante, acotó, a marzo de 2013, las reservas del sector bancario cubrían entre 50 y 60 por ciento de los créditos a las desarrolladoras de vivienda en incumplimiento, y a la fecha, espera que sean cubiertos completamente.

De esta manera, el nivel de cartera vencida en las carteras de créditos a empresas y comerciales del sector bancario sigue siendo manejable, en 2.9 por ciento a mayo de 2013, con una cobertura de reservas sólida de 1.4 veces, estimó.

S&P percibe una tendencia general entre los bancos comerciales para reducir la exposición a los constructores de viviendas y espera que el financiamiento comercial a la industria se reduzca aún más durante 2013 y 2014. Sin embargo, apuntó, los bancos de desarrollo del gobierno, Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y Nacional Financiera (Nafin), proporcionarán un apoyo adicional a través de créditos sindicados conjuntos por un total de cinco mil millones de pesos, suficiente para financiar la construcción de al menos 25 mil viviendas nuevas. La calificadora internacional señaló que esta cifra podría aumentar en función de la voluntad de los bancos comerciales para participar en el programa.

No obstante, espera que solo las pequeñas y medianas desarrolladoras de viviendas con cierta flexibilidad financiera se beneficien de inmediato con este programa, debido a que éstos son quienes podrán cumplir con los requisitos de elegibilidad correspondientes.