

La calificadora indica que el desarrollo económico equilibrará los créditos hipotecarios

Moody's vaticina mejora para Sofoles

LA ENTREVISTA

JUDITH SANTIAGO

El desempeño mostrado por los créditos hipotecarios denominados en UDIS (unidades de inversión) originados por las Sociedades Financieras de Objetos Limitados (Sofoles) dentro del mercado de bursatilizaciones, respaldados por hipotecas residenciales en México fue negativo, empero, este deterioro comenzará a equilibrarse en la medida en que la economía nacional continúe su crecimiento.

"Consideramos que el deterioro de las Sofoles en UDIS no va a seguir exponencialmente, se irá estabilizando en algún punto, a medida que la economía comienza a mejorar", manifestó María Muller, senior vicepresidente de la agencia la calificadora Moody's de México.

Aunque en general, el mercado

de bursatilizaciones respaldadas por hipotecas residenciales en México se desempeña de manera estable, si se consideran las transacciones de los Certificados de Vivienda (Cedevis) del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit); los TFOVIS del Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste), así como las operaciones de los bancos y lo que originaron por la Sofoles, pero en pesos.

De acuerdo con datos de Moody's, al cierre de diciembre de 2012, la morosidad sobre el saldo original, al considerar las instituciones anteriores, se ubicó en tres por ciento, mientras que

en el mismo periodo del 2011, fue de 3.1 puntos porcentuales.

El mercado de la Sofoles en UDIS tuvo un desempeño mucho más débil y se advirtieron altos índices de morosidad en el saldo original, puesto que a diciembre del año pasado se ubicó en 27.6 puntos porcentuales, mientras que en el mismo lapso de 2011 fue de 25.3 por ciento.

» En 2012, la morosidad por préstamos residenciales a nivel bursátil fue del tres por ciento

social que no cuenta con descuento en nomina y si un acreditado se queda sin empleo no cuenta con las reservas financieras para seguir realizando el pago hasta que consiga otro empleo. Otro factor que influyó fue que los créditos están denominados en UDIS, entonces el saldo del crédito se actualiza con la inflación, no es fijo", explicó María Muller.

En abril de 1995 se creó el esquema UDIS como respuesta a la crisis económica de 1994 que impactó en el sector

DICIEMBRE DE 2012		DICIEMBRE DE 2011	
INSTITUCIÓN	%	INSTITUCIÓN	%
Fovissste	1.13	Fovissste	2.59
Infonavit	3.66	Infonavit	2.9
Bancos	5.5	Bancos	4.7
Sofoles en pesos	7.87	Sofoles en pesos	7.6
Sofoles en UDIS	27.6	Sofoles en UDIS	25.3

Fuente: Moody's

hipotecario. Se aplica a las hipotecas y su valor es variable, ya que se actualiza de acuerdo con la inflación.

Un mejor desempeño de la Sofoles en UDIS se reflejaría a medida en que los créditos hipotecarios estén denominados en otra moneda o pesos, aunque los pagos sean crecientes no se incrementarían a nivel inflación.

"Las Sofoles han pasado por un escenario de mucho estrés en cuanto su estabilidad financiera. No están originando créditos hipotecarios como a mediados de la década del 2000. Algunas han desaparecido y las que sobreviven están originando muy poco", explicó María Muller.

Las bursatilizaciones respaldadas por

hipotecas residenciales en México, hoy, se caracteriza por el predominio de dos jugadores principales: Infonavit y Fovissste, que se fondean en este mercado para obtener recursos y con ello continuar con la generación de créditos para atender las necesidades de vivienda en el país dentro del segmento de interés social.

El desempeño de las bursatilizaciones está apoyado en el buen desempeño de la economía mexicana en general, la visión futura indica que continuará estable; incluso para el sector de las Sofoles en UDIS, que manifestó el peor desempeño, poco a poco el panorama muestra que comenzará a estabilizarse.

El mal desempeño se debió a varios factores, como la denominación en UDIS"

María Muller
Senior vicepresidente
de la agencia calificadora
Moody's de México

MOODY'S



An essential component of global financial

ECONOMIC ANALYSIS

STRUCTURED FINANCE