

EL ECONOMISTA

Productos hipotecarios, con mayor diversificación: Fitch

Cifras de la Sociedad Hipotecaria Federal estiman que en el 2015, alrededor de 1 millón 159,000 hogares demandarán algún crédito para vivienda. Las tasas están en la actualidad en niveles históricamente bajos, inferiores incluso a 10% en algunas instituciones.

[EDGAR JUÁREZ](#)

OCT 5, 2015 |

La necesidad de vivienda en México, así como una mayor competencia en el sector e históricas tasas de interés bajas, han derivado en que hoy día haya una mayor diversificación de productos hipotecarios ofrecidos por las instituciones financieras, revela un estudio de Fitch.

En su reporte “Panorama de Créditos Hipotecarios al Primer Semestre del 2015”, la agencia calificadora destaca que esta amplia oferta incluye ahora créditos por montos mayores para vivienda nueva, así como cofinanciamientos, créditos con subsidios y préstamos para mejora de casa habitación y vivienda usada.

Cifras de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) estiman que en el 2015, alrededor de 1 millón 159,000 hogares demandarán algún crédito para vivienda. Las tasas están en la actualidad en niveles históricamente bajos, inferiores incluso a 10% en algunas instituciones.

De acuerdo con Fitch, el Infonavit tiene hoy 57.3% del mercado de créditos hipotecarios; mientras que la banca comercial el 31.9%; el Fovissste 8.1% y el resto otras instituciones de banca de desarrollo e intermediarios financieros no bancarios. El monto promedio de los préstamos de los institutos públicos de vivienda, según un reporte de BBVA Research, es de 354,000 pesos; en tanto que el de la banca comercial asciende a 1.1 millón.

En su documento, Fitch destaca que los bancos comerciales siguen creciendo en el segmento hipotecario, que ha mostrado tasas de morosidad relativamente bajas y considera que la competencia crecerá aún más, debido a la norma que permite la movilidad de este tipo de créditos.

“Las reformas recientes a la regulación del mercado hipotecario en México, encaminadas a realizar transferencias de créditos hipotecarios de un banco a otro a costo y tiempo menores

para los acreditados, intensificarán la competencia entre los bancos y mantendrán las tasas competitivas entre ellos”, refiere.

La agencia afirma que aunque un alza eventual en tasas en una economía con poco vigor podría resultar en una demanda menor de créditos, no alteraría el nuevo conjunto de productos.

Fitch resalta que aunque las entidades públicas (Infonavit y Fovissste) contemplan su labor social de proveer soluciones de vivienda para los trabajadores, también se han adaptado a las necesidades cambiantes del mercado con productos nuevos no tradicionales, tales como créditos sólo en pesos en lugar de veces salario mínimo, y financiamiento para vivienda usada, pago de pasivos y mejora de vivienda.

Respecto a los intermediarios financieros no bancarios especializados en financiamiento para vivienda, señala que estos han disminuido su participación en el mercado tras la crisis del 2008-2009, pero que hay algunos nuevos que ya agregan créditos individuales a su operación, además que existe una reactivación leve en la originación de créditos puente con fondeo de la SHF.

“Aunque el crecimiento del sector construcción de vivienda se recupera a niveles pre-crisis, un retroceso en el mismo podría limitar la demanda de crédito y por ende la colocación de hipotecas.”

ABM prevé mayor competencia

Luis Robles Miaja, presidente de la Asociación de Bancos de México (ABM) ha dicho recientemente que el crecimiento en créditos hipotecarios, se debe en parte a la baja de las tasas de interés, y prevé que la competencia en el sector se intensifique por la movilidad.

“Vamos a ver mucha actividad y hay bancos muy agresivos que van por todo para buscar a esos clientes que hoy tienen tasas de 14 o 15%, pero que pueden financiarse a una tasa de 10 por ciento. Van a ir por ellos porque han demostrado el pago sostenido en el tiempo. Vamos a ver mucha competencia.”

eduardo.juarez@eleconomista.mx