



Mantienen hipotecas dinamismo estructural

La calificadora Fitch Ratings afirma que el sector presenta una nueva dinámica por la portabilidad

Con la diversificación de oferta de los préstamos hipotecarios en México en los últimos años, en México se presenta ya un entorno más competitivo, con tasas de interés bajas, una recuperación gradual del sector de la construcción y mayor cumplimiento de las necesidades de vivienda en México, expone Fitch Ratings en un reporte especial.

En opinión de la calificadora, la nueva dinámica estructural en el sector hipotecario mexicano ha contribuido a ampliar la gama de productos de las entidades que participan en la industria, incluidos los prestamistas tanto de propiedad estatal como privados, y ha hecho que éstos se adapten a las necesidades de vivienda actuales en el país.

Por ejemplo, los planes de Infonavit y Fovissste contemplan soluciones de vivienda para trabajadores de los sectores privado y público (especialmente de ingresos bajos), y se han adaptado a las necesidades del mercado con productos nuevos no tradicionales, como créditos en pesos en lugar de veces salario mínimo (VSM) y financiamiento para vivienda usada, pago de pasivos y mejora de viviendas.

El reporte también afirma que las reformas recientes al sector hacen que resulte más rápido y menos costoso transferir los préstamos hipotecarios de un banco a otro (portabilidad), por lo que intensificarán la competencia entre los bancos y mantendrán las tasas de interés competitivas que beneficiarán a los deudores hipotecarios.

La colocación de préstamos hipotecarios individuales por dichas instituciones activas en el mercado ha disminuido o cesado debido a su falta de liquidez, sin embargo, existen un segmento nuevo entrando al mercado que ha agregado este producto a sus operaciones. Ficht Ratings también señala que se observa una recuperación leve en el volumen colocado de préstamos a la construcción que se financian principalmente con líneas de crédito proporcionadas por la banca de desarrollo.

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) mantiene su rol como principal fuente de fondeo de créditos a la construcción de viviendas (créditos puentes) e impulsor de mercados primario y secundario de crédito a vivienda, y finalmente, los bancos comerciales y otras instituciones financieras no bancarias (IFNBs) son los receptores principales de esos recursos y sus esquemas de garantías reducen el riesgo e incentivan que los créditos a la vivienda sigan creciendo.