

## HABRÁ SUFICIENTE INVENTARIO

### Regreso de vivienderas, una oportunidad

**DANIEL BRAATZ** mira con optimismo el futuro del mercado de hipotecas por México, dada la reactivación del sector vivienda que se anticipa con el regreso de las desarrolladoras de viviendas y el inventario que buscarán colocar.

“Hoy hay demanda que va a ser atendida por las vivienderas, por lo tanto, habrá inventario que tendrán que vender y los compradores tendrán que solicitar financiamiento; es como nosotros, como hipotecaria junto, con Infonavit y los demás bancos, vamos a ver muchas oportunidades”.

Igualmente, la política pública de vivienda enfocada al desarrollo urbano o intraurbano posicionaría a FHipo y a los desarrolladores en un mercado con expansión.

Braatz dijo que otros factores que apoyarían la demanda de créditos hipotecarios en el país son la creciente clase media y los fundamentales macroeconómicos estables; además del rezago habitacional estimado en 9.8 millones de hogares al año, aunado a la formación de 950,000 nuevos hogares de forma anual.

El incremento de hipotecas también sería impulsado por el bono demográfico de México, con una sociedad mayoritariamente de jóvenes que están ingresando a la economía formal.

FHipo estima un mercado objetivo de 190,000 créditos por año. Sólo en el segmento atendido por el Infonavit, se calcula la demanda agregada de 545,000 hipotecas en promedio anual para los próximos 10 años.

FHipo tiene derechos de participación en 47,789 créditos hipotecarios, con un saldo principal insoluto de 12,062 millones de pesos e interés promedio ponderado de 12 por ciento. La agencia calificadora HR Rating destaca que FHipo mantiene indicadores de solvencia sólidos, con un índice de capitalización en 88.9%, una razón de apalancamiento en 0.1 veces y razón de cartera vigente a deuda neta en 7.8 veces, así como un índice de morosidad de 0.1%, según lo reportado al cuarto trimestre del 2015.

La rentabilidad igualmente se encuentra con una tendencia al alza, con un ROA (índice de retorno sobre activos) y ROE (índice de retorno sobre patrimonio) promedio de 8.5 y 9%, respectivamente.

La firma considera que el hecho de que el fideicomiso compre sólo cartera originada por el Infonavit, bajo el programa de Infonavit Total, podría impactar negativamente la capacidad de crecimiento y presionar sus márgenes de operación. *(Judith Santiago)*