



Ante el desastre, Infonavit trata de corregir la política de crédito y vivienda (I)

El Infonavit es una de las instituciones que, junto con el IMSS, uno de los más importantes instrumentos de política social que existen en México, particularmente para los trabajadores, ya que satisface medianamente una de las demandas más sentidas por las familias y las personas: la propiedad de una vivienda.

Al mismo tiempo, es un instrumento de desarrollo económico ya que la industria de la construcción de vivienda de interés social detona numerosas ramas de la economía e impulsa la conformación de empresas de la construcción, estimulando así el crecimiento económico.

Es, finalmente, un pilar de las finanzas del gobierno ya que el Infonavit concentra cuantiosos recursos financieros con vencimientos de largo plazo (30 años), que es la duración de los créditos a los trabajadores. Ello le permite al gobierno contar con una fuente estable de recursos financieros de largo plazo gracias a las inversiones que realiza el Infonavit en bonos de gobierno o en empresas paraestatales.

¿Cuánto dinero maneja el Infonavit?

De acuerdo al informe del estado financiero del año 2015, el total de los recursos que maneja el Infonavit es de: \$ 1,067,078,305, el cual está integrado por el Total Pasivo y el Patrimonio Contable: \$ 1,067,078,305

A la cantidad anterior se le deben sumar las utilidades devengadas por el instituto, que en el año 2015 fueron de: Margen financiero (utilidades) neto: \$20,062,393.

Gran total, incluyendo utilidades o margen financiero: 1,098,168,034

Su cartera de créditos en balance a septiembre de 2015, era 1.8 veces más grande que la cartera hipotecaria del total del sistema bancario mexicano. Además, el Infonavit es el principal originador de hipotecas en México, con casi 245,000 hasta agosto de 2015.

Empero, la emisión de nuevas hipotecas del Infonavit se ha reducido en los últimos cinco años, como consecuencia de la modificación de la política de vivienda y una estrategia orientada a la calidad de la misma.

La calificadora Standard and Poor's (SP) prevé un crecimiento de la cartera de crédito de 9% para los próximos dos años. (2016-17), y que el fondo de vivienda crecerá un 8% anual.

Asimismo, las reservas para pérdidas crediticias consumirán entre 60% y 65% de los ingresos operativos, según la firma.

La estructura de los créditos y los bajos salarios

Uno de los problemas más importantes que afectan al Infonavit es la forma en que están estructurados los créditos para la vivienda para los trabajadores, que es a muy largo plazo (30 años), lo que se explica por el hecho de que los trabajadores tienen bajos salarios.

Los bajos salarios llevaron al Infonavit a estructurar los créditos a más largo plazo con el fin de otorgar créditos a trabajadores de menos de 3 salarios mínimos, bajar los abonos mensuales del crédito y que éstos no superen el 25% del salario.

Es decir la política crediticia está atada a la política de bajos salarios mínimos que se mantiene en México debido a las estructuras productiva y laboral del país.

Al mismo tiempo, empero, los bajos salarios generan, a mediano plazo, un impulso a dejar de pagar los créditos.

Ese factor ocasiona descontento entre los trabajadores que consideran que los créditos del Infonavit son “eternos” o que “nunca se pagan o que debes más”.

Tales comentarios se surgen por el largo plazo de los créditos, así como por el hecho de que esos plazos no forman parte del horizonte de vida de amplios sectores de la sociedad que considera que es demasiado largo para una vivienda pequeña.

Vivienda abandonada y crisis de pagos

Asimismo, el instituto enfrenta problemas importantes generados por una creciente cartera vencida y, sobre todo, por la entrega al instituto de “Activos No Productivos”, que en su mayor parte son “casas abandonadas”, las cuales, en 2015, alcanzaron la cifra de 200,000 viviendas.

Los “Activos no Productivos” oscilarán en torno a 8.9% en los próximos dos años, para lo que el Infonavit asignará una cobertura de reservas para ese rubro de 200%, mientras los castigos oscilarán cerca del 3%, según prevé la calificadora Standard and Poor's (SP).

Este problema deriva de la mala planeación, sobre todo de un desorden en la construcción de vivienda y, en muchas ocasiones, en el afán de obtener ganancias desproporcionadas, lo que hizo crisis en todo el país, como quedó claro con la quiebra de las principales desarrolladoras de vivienda, como Su casita, Homex, entre otras, entre 2011 y 2012

El Infonavit, en conjunto con la Sociedad Hipotecaria Federal, está tratando de corregir el rumbo, no sin dificultades, mediante una nueva política de construcción de vivienda de interés social que pone énfasis en la calidad y en una mejor planeación integral.

Sin embargo, cómo dijo un experto: “¿qué pasará con la viviendas ya construidas?”

Durante los gobiernos de Vicente Fox y de Felipe Calderón, el director del instituto fue Víctor Borrás, quien estuvo casi 12 años en el cargo. Durante su periodo se otorgaron 6 millones de créditos en el país lo que fijó el rumbo del crecimiento de vivienda en el país.

Entre las medidas que tomó el actual gobierno de la república para corregir el rumbo, tomó medidas extraordinarias para reducir los costos para adquirir una vivienda mediante medidas como la exención del 100 por ciento del pago del IVA a empresas de la construcción de vivienda de interés social, lo que podría bajar los costos de la vivienda entre un 1 y 3 por ciento.

También ha exentado del pago de escrituración y titulación de viviendas a los trabajadores, lo que los libera de esa carga.

Otra medida que adoptó fue la otorgar los créditos en pesos y ya no en salarios mínimos lo que reduce de manera importante el margen financiero en favor del Infonavit.

Sin embargo, esta última medida se está aplicando a los nuevos créditos, y sólo experimentalmente a algunos créditos contratados anteriormente, de manera que todavía no impacta a la mayoría de los derechohabientes que tienen créditos.

Las medidas mencionadas anteriormente, entre otras, como el control de la inflación, son impulsadas por el Gobierno de la República para aligerar la carga financiera a los trabajadores y buscan restituir poder de compra al salario de los trabajadores que ganan hasta 4 salarios mínimos que es la mayoría.

Asimismo, incrementó el interés de los ahorros de la subcuenta de vivienda de 1 al 2 por ciento, por arriba de los incrementos salariales que fija la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, lo que también beneficia a los trabajadores.

Es importante tomar en cuenta que los créditos otorgados hasta el 31 de julio de 1987, se originaron en moneda nacional a una tasa fija de interés anual del 4%.

Después de esa fecha y hasta el año de 1992, se otorgaron sobre la base de Veces Salario Mínimo (VSM), sin intereses, pero incrementando el saldo sobre la base de los incrementos salariales oficiales anuales.

A partir de 1993 se otorgaron en VSM más una tasa de interés anual que fluctúa entre el 4% y el 10%.

Fue a partir del 2013 que anunció la nueva política de créditos en pesos, no en VSM, con una tasa de interés del 12% al 12.70%.

Las medidas anteriores han aliviado la carga financiera sobre los trabajadores y logró que se redujera el problema del abandono de vivienda.