

Replican hipotecas solidez económica: Scotiabank

La expectativa del fondeo a la vivienda mantiene una estrecha relación con el dinamismo económico y el fortalecimiento financiero de los trabajadores, asevera Enrique Margain, al asegurar que aún hay espacio para bajar las tasas de interés por parte de la banca comercial

VÍCTOR LOMELÍ ÁNGELES

La consolidación macroeconómica del país es el factor principal que permitirá al sector hipotecario nacional llegar a tasas de fondeo más competitivas e incrementar la penetración crediticia para un mayor número de personas, afirma Enrique Margain Pitman, director ejecutivo de Crédito Hipotecario de Scotiabank.

En entrevista para CAPITAL DE MÉXICO refiere que aún existe espacio para que la banca comercial logre tasas de interés menores a las disponibles; aunque admite que el fortalecimiento del poder adquisitivo de los consumidores también juega un papel determinante en la disponibilidad crediticia.

Al referir que el incremento del ingreso familiar y el engrosamiento de la clase media permitieron a los actores financieros aumentar la cartera hipotecaria, señala que en la medida en la que exista confianza del consumidor para cumplir con sus compromisos financieros a largo plazo, habrá incentivos para contratar un crédito hipotecario.

De cara a la discusión de fin de año sobre el aumento en los salarios mínimos y sin mencionar alguna de las propuestas manejadas por corrientes políticas o autoridades locales, considera indispensable tomar en cuenta que el eventual incremento impacte realmente en los bolsillos de los mexicanos, y les permita acercarse a mejores instrumentos financieros.

“A la luz de que las personas reciban un mayor ingreso -que no sea inflacionario y conlleve a una mejora real en la economía de las familias- podría impactar en el sector”, apunta.

Recuerda que una de las cosas que se pide a quienes buscan contratar una hipoteca es que comprueben sus ingresos, pues en función de ellos se puede medir su capacidad de pago y ofrecerle un crédito adecuado.

ABONO CREDITICIO

De acuerdo con Margain, una persona puede pagar hasta 30 por ciento de su ingreso bruto en el pago mensual del crédito hipotecario y hasta 40 puntos de su ingreso en todas sus deudas, al considerar tarjetas de crédito, pagos mínimos, etcétera.

Datos del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) indican que el salario promedio de los trabajadores formales del país pasó de 282.32 pesos diarios en enero a 280.06 en octubre pasado, es decir, alrededor de ocho mil 500 pesos mensuales.

Por región, el mes pasado la zona centro tenía una paga promedio de 333.71 pesos diarios a poco más de diez mil pesos mensuales; desde los 339.07 del primer mes de 2014.

La remuneración promedio en el occidente del país fue de 243.50 pesos contra los 245.02 de enero, es decir, alrededor de siete mil 500 pesos.

De acuerdo con datos del Instituto Nacional de Geografía y Estadística (Inegi), de los 49.3 millones de personas ocupadas al tercer trimestre del año, poco más de 29 millones 327 mil habitantes ganaban entre uno y tres salarios mínimos; ello equivale a poco menos de seis mil 500 pesos.

A septiembre pasado 6.8 millones de habitantes percibían hasta un salario mínimo; 11.7, dos salarios al día; y 10.9 millones, hasta tres minisalarios.



Fecha 18.11.2014	Sección Primera	Página 16
----------------------------	---------------------------	---------------------

Siete millones 200 mil habitantes ganan más de tres y hasta cinco salarios mínimos; y 3.3 millones, más de cinco; con lo que alcanzan un ingreso mínimo de 12 mil 500 pesos mensuales.

METROS DE OPORTUNIDAD

Para el directivo, entre las condiciones actuales del país que representan oportunidades para el sector se encuentra el bono demográfico, la baja penetración del crédito y las óptimas condiciones del financiamiento.

De acuerdo con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), anualmente se suman cerca de 950 mil familias que requieren de una vivienda.

No obstante la demanda de la cartera hipotecaria representa 10 puntos del Producto Interno Bruto (PIB) cuando en otros países como Canadá y Estados Unidos rebasa 50 puntos.

Comenta que ambos factores pueden atenderse debido a las condiciones favorables en la oferta hipotecaria.

“Estamos en niveles históricos de tasa de interés. Eso permite que los pagos sean muy bajos”, resalta.

Expone que la amplia variedad de productos hipotecarios en el sector contribuye para alcanzar incluso intereses mensuales de ocho pesos por cada mil, lo que se traduce en pagos de ocho mil pesos por un préstamo de un millón de pesos.

MÁS TASAS BAJAS

A decir de Margain, estos factores robustecen la solidez de los bancos y les permiten tener la suficiente confianza para continuar con los otorgamientos financieros requeridos por los distintos estratos poblacionales.

Una muestra de que las hipotecas son un producto fundamental para los bancos, dice, es que las tasas de interés se encuentran en los mínimos históricos con rangos que van desde el ocho hasta el 11 por ciento, aunque no descarta la posibilidad de que en un futuro no muy lejano exista una nueva tendencia bajista.

Aclara que ello dependerá de temas como una eventual disminución del costo de fondeo de largo plazo.

“En la medida en que México siga con estabilidad macroeconómica y consiga mejores condiciones de fondeo de largo plazo, “indudablemente” mejorarían las condiciones”, abunda.

El también coordinador del Comité de Crédito Hipotecario de la Asociación de Bancos de México (ABM) remarca que la alta rivalidad competitiva en las tasas y el buen comportamiento de los créditos hipotecarios son fruto de la estabilidad macroeconómica que vive el país.

Por ello, insiste en que un recorte en las condiciones crediticias dependerá de que esta tendencia y que “los costos de fondeo de largo plazo puedan seguir disminuyendo”.

DECISIÓN MARATÓNICA

Aclara que a la par de mejores condiciones ligadas al crédito, la banca desarrolla constantemente una competencia en el servicio y diversificación de sus productos.

Refiere que adicional al fondeo de adquisición y preventa, existen para construcción o ampliación y de pago de pasivos, que mejora las condiciones de una hipoteca existente.

“Existen productos cofinanciados con los organismos de vivienda donde se puede utilizar el saldo de la subcuenta más el crédito del banco”, afirma al señalar que las instituciones compiten por brindar un mejor servicio y asesoría al cliente.

Explica que la amplia gama de productos disponibles en el mercado se tiene que ofrecer el producto que mejor se acomode a las necesidades y capacidades de pago de cada cliente.

Actualmente -insiste- existen muchos esquemas de financiamiento donde el ahorro mensual determina la capacidad de pago y con esa capacidad identifican hasta cuánto llegaría a pagar un crédito hipotecario sin dañar el bienestar familiar.

“La contratación de un crédito hipotecario equivale a cuando una persona decide correr un maratón: hay que prepararse y chequearse previamente. Para el fondeo hay que ver cómo estamos en buró, cuánto podemos pagar mes con mes y si esto puede ser consistente en el tiempo... Hay que hacer una serie de consideraciones antes de la contratación del crédito”, menciona.

Fecha 18.11.2014	Sección Primera	Página 16
----------------------------	---------------------------	---------------------

CIMENTADA EXPECTATIVA

El representante de Scotiabank resalta el buen comportamiento de la cartera crediticia hipotecaria en lo que va del año respecto al año pasado, impulsado por las mejores condiciones en la oferta por parte de los intermediarios, la baja en las tasas de interés y el papel activo que tiene la banca en programas de coparticipación con los organismos de vivienda.

"La expectativa es muy positiva. El portafolio hipotecario ha venido creciendo a tasas de doble dígito año con año y en el primer semestre - en términos de colocación- aumentó alrededor de 12 o 13 por ciento, lo cual es sumamente positivo", afirma al recordar que el cierre de año resulta muy grato para el sector debido a la mayor liquidez en las personas.

De acuerdo con datos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

(CNBV), al tercer trimestre de 2014 la cartera de crédito total de la Banca Múltiple -que incluye la manejada por Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofomes)- alcanzó un saldo de tres billones 163 mil millones de pesos, lo que representa un aumento de 8.4 unidades porcentuales comparado con lo registrado a igual mes de 2013.

Los créditos comerciales sumaron un billón 912 mil millones de pesos, lo que representa el 60.4 puntos de la cartera total mientras que el segmento de la vivienda sumó 548 mil millones; es decir, 17.3 unidades de la cartera global. El restante se compone de los créditos al consumo

con 793 mil millones.

El saldo sobre el financiamiento hipotecario de los primeros nueve meses del año representó un aumento de 12.4 por ciento anual.

El segmento de la vivienda media y residencial alcanzó 467 mil millones lo que representa el 85 unidades porcentuales del total, y registró un alza de 15 puntos comparado con igual periodo de 2013 cuando registró 406 mil millones de pesos.

El resto de la cartera integra a la vivienda de interés social con 81 mil millones de pesos y que representó una baja de 0.6 puntos.

Matices del financiamiento

De acuerdo con Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) el precio medio nacional en el tercer trimestre del año fue de 620 mil pesos corrientes correspondientes a viviendas de tipo medio aunque 75 por ciento de las operaciones, fueron superiores a 690 mil pesos.

En un ejercicio realizado por CAPITAL DE MÉXICO, apoyado por el Simulador de Crédito Hipotecario de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros (Condusef) diez instituciones financieras otorgan un esquema hipotecario al considerar el precio más alto de la SHF y diez por ciento de enganche. Las tasas oscilan entre 10 y 11 por ciento.

Las condiciones crediticias implican un desembolso inicial -con enganche incluido- de 115 mil 336.84 pesos hasta 147 mil 111.20, y mensualidades de seis mil 192.13 hasta siete mil 164.66 pesos.

Al final del plazo el acreditado erogaría -dependiendo el intermediario financiero- un monto desde un millón 389 mil 224.34 hasta un millón 926 mil 115.68 pesos por un crédito de 621 mil pesos.

De aumentar el plazo cinco años más, sólo Banorte y su producto Flexible está dispuesto a fondear este tipo de crédito.

En este caso, se deberá desembolsar inicialmente 159 mil pesos, que incluye los 69 mil de enganche, comprobar ingresos por

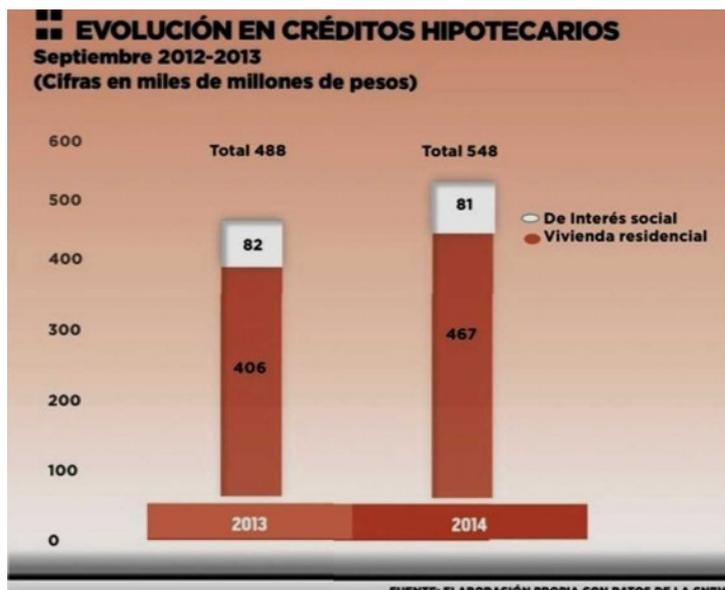
16 mil 150 y pagar mensualmente ocho mil 075.13. Al final, se habrá pagado un crédito de 621 mil pesos en dos millones 213 mil 141.37.

Para el caso de Scotiabank Valora -que tiene una tasa competitiva en el mercado que puede llegar a 8.75 por ciento- el financiamiento es para inmuebles no menores de un millón 064 mil 328 pesos en plazos que van de 10 a 20 años.

Dentro del simulador de la Condusef, Scotiabank se ubica como la entidad con la tasa de interés más alta entre diez participantes; pero con el pago mensual más bajo que ronda los nueve mil 804.16 pesos.

Fecha 18.11.2014	Sección Primera	Página 16
----------------------------	---------------------------	---------------------

10
POR CIENTO
DEL PIB REPRESENTA
la derrama hipotecaria en México,
contra 50 puntos reportados en
Canadá o Estados Unidos



DIVERSIDAD COMPETITIVA		VALOR DEL INMUEBLE: \$ 1,064,328.00 ENGANCHE: \$ 106,432.80 (10.00%) MONTO DEL CRÉDITO: \$ 957,895.20 PLAZO: 20 AÑOS.			MILLONES DE PESOS	
INSTITUCIÓN	PRODUCTO DESEMBOLSO INICIAL (INCLUYE ENGANCHE)	PAGO MENSUAL (INICIAL)	INGRESOS A COMPROBAR	PAGO TOTAL (SUMA DE TODAS LAS MENSUALIDADES)	TASA DE INTERÉS (INICIAL)	CAT
SANTANDER/HIPOTECA SANTANDER LIGHT	193,743.73	9,394.07	22,713.64	2,711,895.88	10.45 %	12.4%
SCOTIABANK/VALORA	196,509.45	9,804.16	22,168.43	2,324,870.21	11.00 %	12.3%
BANORTE/ACCESIBLE	226,648.41	9,887.63	19,775.25	2,888,657.64	10.41 %	14.0%
PATRIMONIO	216,527.95	10,034.40	30,404.24	2,408,256.32	10.50 %	12.4%
SCOTIABANK PAGOS OPORTUNOS	196,509.45	10,043.64	26,410.54	2,142,884.58	10.00 %	11.4%
BANCA MIFEL	198,765.01	10,132.76	31,878.11	2,397,187.43	10.50 %	12.1%
BANREGIO	177,351.10	10,407.00	24,815.89	2,516,811.85	10.75 %	13.0%
SANTANDER/HIPOTECA 10 POR MIL	193,743.73	10,530.39	25,665.13	2,575,402.80	10.52 %	12.5%
BANORTE/FIJA	226,898.41	10,544.99	21,089.99	2,526,837.66	9.70 %	12.8%
BBVA BANCOMER	185,614.31	10,630.89	26,577.24	2,521,613.10	10.60 %	12.8%

FUENTE: CONDUSEF / BASE DE CÁLCULO: OCTUBRE 2014

Fecha 18.11.2014	Sección Primera	Página 16
----------------------------	---------------------------	---------------------

