

## Se advierte presión en bursatilizaciones hipotecarias: Moody's

Viridiana Mendoza Escamilla

La venta de casas en México tendrá un declive de 12 por ciento en 2010, lo cual pondrá aún más presión sobre las bursatilizaciones hipotecarias y los créditos para **construcción**.

En un reporte sobre bursatilizaciones hipotecarias, Moody's explica que el impacto de la caída de ventas se verá más concentrado en las transacciones de los sectores en niveles medio y alto de ingresos.

Mientras que el sector de bajos ingresos podrá seguir con su avance ante el apoyo de los financiamientos hipotecarios que se muestran más disponibles.

Por otro lado, la caída en la venta de casas tendrá impacto en las bursatilizaciones hipotecarias y los créditos a la **construcción**, debido a que estas transacciones se basan en los ingresos de las ventas.

“La disminución de las ventas se ha traducido en un deficiente de calidad crediticia en las bursatilizaciones de préstamos de la **construcción**. Los prestamistas a empresas de **construcción** se han tenido que ampliar o reestructurar.”

Para Moody's, la falta de disponibilidad de financiamiento debilita las ventas de viviendas de mediano y alto precios.

“El financiamiento está menos disponible para la compra de casas de mediano y alto precios, porque los acreedores han disminuido en los últimos años.

“Además, el financiamiento para esos sectores por lo general proviene de bancos comerciales, que tradicionalmente han tenido estándares rígidos de préstamos; otros, provenían de las Sofol/Sofom y otras instituciones del sector no bancario.”

La calificadora detalla que en medio de la recesión, los bancos comerciales en México restringieron significativamente los préstamos hipotecarios, al tiempo que los problemas financieros y de liquidez acortaron las ofertas en las Sofol/Sofom.

En contraste, la capacidad de préstamos de los acreedores gubernamentales aumentó, lo cual ha permitido mantener las ventas entre el sector de bajos ingresos.

“El Infonavit y el Fovissste han creado programas de préstamo y subsidios que se enfocan en el sector de bajos ingresos; estas dos entidades tienen por objetivo reducir el déficit habitacional y los inversores se sienten cómodos con su estado cuasigubernamental y estabilidad financiera, lo cual ha dado acceso a fuentes de financiación, incluidos los mercados de capitales mediante la bursatilización.”

### Empleo insuficiente

Otro factor decisivo para el sector es el ritmo de recuperación del empleo, que está asociado con la confianza para la venta de casas y que, de acuerdo con la calificadora, todavía resulta insuficiente para contribuir de manera positiva.

“Las ventas de casas se redujeron debido a la falta de confianza de los compradores, la cual no mejorará hasta que haya certeza sobre la recuperación y la estabilidad en el empleo.

“La recuperación de la recesión indica que habrá un descenso del desempleo a 5.1 por ciento en 2010 de 5.3 por ciento en 2009; sin embargo, no ha sido suficiente para animar a los compradores mexicanos para adquirir casas nuevas.”

