TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE AGUASCALIENTES

CENTRO DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

"INFLUENCIA DE LOS CAMBIOS FINANCIEROS EN LA ADQUISICIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN MÉXICO"

TESIS

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRÍA EN CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

ÁREA: FINANZAS Y NEGOCIOS

PRESENTA

L.A.E. YONATAN ESAU MARTÍNEZ PÉREZ

TUTOR

DR. FELIPE DE JESÚS LEAL MEDINA

AGUASCALIENTES, AGS. MAYO 2010

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Una persona usualmente se convierte en aquello que él cree que es. Si yo sigo diciéndome a mi mismo que no puedo hacer algo, es posible que yo termine siendo incapaz de hacerlo. Por el contrario si yo tengo la creencia que sí puedo hacerlo, con seguridad yo adquiriré la capacidad de realizarlo aunque no la haya tenido al principio.

(Gandhi)

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE AGUASCALIENTES

CENTRO DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE AGUASCALIENTES

Oficio No. / CCEA / SIP / 023 / 2010

C.P. MARIA ESTHER RANGEL JIMENEZ,
JEFA DEL DEPTO. DE CONTROL ESCOLAR.
P R E S E N T E .

Me es grato comunicarle que el alumn@ **YONATAN ESAU MARTINEZ PEREZ**, ha concluido satisfactoriamente su trabajo práctico para obtener el grado de MAESTRÍA EN CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS AREA FINANZAS Y NEGOCIOS, con el título ***"INFLUENCIA DE LOS CAMBIOS FINANCIEROS EN LA ADQUISICION DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN MÉXICO"***, este proyecto se realizó bajo la dirección de su Comité Tutoral:

Director de Tesis	DR. FELIPE DE JESUS LEAL MEDINA
Lector 1	M.A.F. MIREYA CASTAÑEDA MARTINEZ
Lector 2	M.F.N. JUAN MANUEL ARRIAGA RIVERA

El cual se concluyó satisfactoriamente con ***VOTO APROBATORIO*** de acuerdo a lo señalado por el Art. 175 apartado II del Reglamento General de Docencia, anexando copia de la citada aprobación.

Sin otro particular por el momento quedamos a sus atentas órdenes para cualquier aclaración al respecto.

A t e n t a m e n t e
Aguascalientes, Ags., 31 de Mayo de 2010
" SE LUMEN PROFERRE "

DRA. LAURA ROMO ROJAS
SECRETARIA DE INVESTIGACION Y POSGRADO

Vo.Bo.

DRA. MARIA DEL CARMEN MARTINEZ SERNA
DECANA DEL CENTRO

c.c.p.- Secretaría de Investigación y Posgrado
c.c.p.- Minuta de Sec. Inv. y Posgrado
c.c.p.- Archivo Maestría

'mchn

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE AGUASCALIENTES
Centro de Ciencias Económicas y Administrativas

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE AGUASCALIENTES
Conmemoración del Bicentenario del inicio de la Independencia de México y del Centenario de la Revolución Mexicana

DRA. MARIA DEL CARMEN MARTINEZ SERNA
DECANA DEL CENTRO DE CIENCIAS
ECONOMÍCAS Y ADMINISTRATIVAS.
P R E S E N T E

Por medio del presente como Comité Tutoral designado de la alumno (a) Yonatan Esau Martinez Perez, con ID 15592 quien realizó la tesis titulada "INFLUENCIA DE LOS CAMBIOS FINANCIEROS EN LA ADQUISICION DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN MÉXICO " y con fundamento en el Artículo 175, Apartado II del Reglamento General de Docencia, nos permitimos emitir el VOTO APROBATORIO, para que ella pueda proceder a imprimirla, así como continuar con el procedimiento administrativo para la obtención del grado de Maestría en Ciencias Económicas y Administrativas, área Finanzas y Negocios.

Ponemos lo anterior a su digna consideración y sin otro particular por el momento, le enviamos un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E
Aguascalientes, Ags., Mayo 13 del 2010.
"SE LUMEN PROFERRE"

M.A.F. Dr. Felipe de Jesús S. Leal Medina
DIRECTOR DE TESIS

M.F.N. Mireya Castañeda Martínez.
Asesor 1 de tesis

M.F.N. Juan Manuel Arriaga Rivera
Asesor 2 de tesis

c.c.p. Interesado (a)
c.c.p. Secretaría de Investigación y Posgrado del C.C.E.A.
c.c.p.- Secretaría Técnica de la M.C.E.A.
c.c.p.- Jefatura del Depto. de Finanzas
c.c.p.- Consejero Académico del área de Finanzas y Negocios.

*lrr

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

universidad autonoma de aguascalientes
Centro de Ciencias Económicas y Administrativas
SECRETARIA DE INVESTIGACIÓN Y POSGRADO

DICTAMEN DE TESIS

MAESTRIA: EN CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS
AREA: Finanzas y Negocios

No. de expediente

DATOS DEL SUSTENTANTE	
NOMBRE DEL SUSTENTANTE (incluir un e-mail) Yonatan Esau Martínez Pérez yonatan_mtz@yahoo.com.mx	NO. DE REGISTRO: **15592**
LUGAR DE TRABAJO, TELEFONO NR Finance México 4491123725 y 9710191	PUESTO/CARGO Asesor de Cobranza

TITULO
"INFLUENCIA DE LOS CAMBIOS FINANCIEROS EN LA ADQUISICION DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN MÉXICO "
OBJETIVO:
Estudiar el origen de la crisis económica mundial actual, la influencia que ocasiona la adquisición y otorgamiento de créditos hipotecarios a mediano plazo y el impacto en México.

CUERPO ACADÉMICO	LINEA GENERAL DE APLICACIÓN DE CONOCIMIENTO (LGAC)
Gestión de Desarrollo local	**Finanzas y Negocios**

DICTAMEN DE LA POR EL CONSEJO ACADEMICO DE LA MAESTRÍA

VOTO APROBATORIO/

COMITÉ TUTORAL

NOMBRE	FIRMA
Director de Tesis: Dr. Felipe de Jesús Leal Medina	
Asesor 1: M.F.N Mireya Castañeda Martinez	
Asesor 2: M.F.N Juan Manuel Arriaga Rivera	

Vo. Bo.

NOMBRE	FIRMA
Jefe de Departamento M.F.N. Mireya Castañeda Martinez	
Consejero Académico Dr Felipe de Jesús S. Leal Medina	
Secretario de Investigación Dra. Laura Romo Rojas	
Secretaria Técnica MA José Antonio Martínez Murillo	

Aguascalientes, Ags. a 18 de Mayo del 2010.

Código: FO-151500-10
Emisión: 00
Fecha: 26/01/2009

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

DEDICATORIA

Este trabajo está dedicado con mi más grande agradecimiento a mi padre Fidel Alejandro Martínez Corona, mi madre Juana María Pérez Hernandez, mi esposa Lisbeth Flores Nepomuceno, mis hermanos Christian y Yair; y a la más reciente miembro y fuente de superación de mi vida, que aunque su llegada la esperamos hasta dentro de algunos meses, ha venido a alentar la terminación de este trabajo: mi bebé.

Te esperamos.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

AGRADECIMIENTOS

A mis abuelos Marcos, María Esther, Hermilo (q.e.p.d) y Socorro;

A mis tíos Enrique, Marcos y Rebeca, gracias por su apoyo;

A mis amigos que a lo largo de la licenciatura y la maestría me han acompañado hasta este momento, esperando que siga siendo mucho tiempo más;

Así como a todos los maestros que a lo largo de toda mi vida académica han influido para llegar hasta esta etapa de mi vida, sería una omisión muy grande de mi parte mencionarlos y llegar a olvidar a alguno, pero a todos se les agradece enormemente.

Y una mención especial al Doctor Felipe Leal y a la Doctora Laura Romo por su apoyo en éstos dos años para la culminación de la maestría.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

RESUMEN

La crisis nacida a finales del 2007 ha presentado enormes pérdidas económicas a varios países; y de igual manera a diversos sectores de sus economías. Originada en el sector servicios, ramo de la vivienda, ha afectado bolsas, sectores, cambiando ritmos de vida y frenado crecimientos.

En el presente documento se toma información generada desde 2007 a la fecha, se analizan los orígenes de dichas crisis, y se enfoca principalmente a las repercusiones en México. Comenzando de una forma general, se establecen los conceptos básicos como la definición de lo que es un crédito hipotecario, su funcionamiento y definiciones. Se estudia el origen del problema en Estados Unidos, sus efectos, repercusiones, se trata de elaborar una cronología de eventos relevantes en el mercado que a la larga afectaron el curso de las acciones a tomar.

Posteriormente, se enfoca en México tomando en cuenta diversos factores como PIB, empleo, consumo, cartera y se proporciona al lector una guía básica de comparación entre algunas de las diversas financieras que proporcionan productos orientas a la adquisición de viviendas.

Esta recopilación y análisis de información pretende dar al lector un panorama general de la causa principal de la crisis del 2007, sus consecuencias en el mercado económico y las afectaciones que ha tenido México acerca del otorgamiento de viviendas, para así poder obtener un panorama general a mediano plazo sobre el futuro de este sector industrial el cual concluimos que seguirá teniendo crecimiento, moderado pero constante a mediano plazo.

Es muy importante resaltar que un ligero cambio imprevisto en la economía, ya sea local o mundial, puede afectar enormemente el rumbo previsto en los mercados. Como actualmente se ha visto, un ligero resfriado en un país, puede ocasionar pulmonía a otros.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

CONTENIDO

Portada ……. I

Cartas ……. III

Dedicatoria ……. V

Agradecimientos ……. VI

Resumen ……. VII

Contenido ……. 1

Introducción ……. 3

Planteamiento del problema ……. 4

Objetivos ……..……. 4

Hipótesis ……. 4

Metodología ……... 5

Antecedentes

Definición de Crédito hipotecario ...……..……. 6

Funcionamiento de una hipoteca …….. 6

Definición de Préstamo y Tipo de Interés...……. 7

Puntos a tomar en cuenta en la solicitud de un C. Hipotecario… 8

Crisis Mundial …….. 9

E.U.A 2007 a la fecha ……... 12

Causas …….. . 16

Transmisión a los mercados financieros……. 18

Cronología de Eventos

Agosto-Diciembre 2007 ……. 19

2008 ……. 27

2009 ……. 30

Europa ……. 32

Conclusiones principales de las Causas de la Crisis……. 37

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

México ……. 38
PIB ……. 42
Empleo ……. 45
Consumo ……. 47
Cartera Vencida ……. 53
Análisis y Tendencias ……. 56
Características Inst. Financieras Privadas
Banamex ……. 68
ScotiaBank ……. 69
Santander ……. 70
HSBC ……. 72
Banorte ……. 73
Hipotecaria Nacional……. 74
Ixe ……. 75
Características en Sofomes
Su Casita ……. 76
Metrofinanciera……. 77
ING Hipotecaria……. 77
GE Money ……. 78
Hipotecaria vértice……... 79
Resultados y Análisis …….. 80
Presente y futuro de vivienda en México……. 81
Factores demográficos ……... 83
Empleo y tasas de interés ……... 84
Conclusiones ……. 91
Bibliografía ……. 94

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

INTRODUCCIÓN

Uno de los indicadores mas percibidos en el crecimiento de un país, es la vivienda. Desde la construcción de la misma, la cual contribuye a la generación de empleo, así como la satisfacción de las necesidades básicas de las personas como el tener un lugar donde vivir lo que contribuye a la tranquilidad familiar al poseer un patrimonio propio y duradero.

La demanda de la vivienda garantiza la cantidad a elaborarse, y esta demanda dependerá en gran medida de la solvencia económica que tengan los individuos para la adquisición de un compromiso fijo que puede llegar a durar hasta 30 años y en un periodo tan largo de tiempo intervienen muchos factores como la inflación o la estabilidad monetaria. Para que esta solvencia sea favorable intervienen varios factores como el desarrollo local, la economía nacional y su solvencia, así como factores externos estrechamente relacionados como la economía mundial y el impacto que puede causar una mala decisión de otro país en todo el mundo.

Esta recopilación y análisis de información pretende dar al lector un panorama general de la causa principal de la crisis del 2007, sus consecuencias en el mercado económico y las afectaciones que ha tenido en México acerca del otorgamiento de viviendas, para así poder obtener un panorama general a mediano plazo sobre el futuro de este sector industrial.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

México se ha destacado en los últimos años en la expansión y otorgamiento de vivienda a sus habitantes. Se han creado diversos tipos de vivienda acorde a los diferentes niveles sociales y se han creado medios de financiamiento que las han hecho muy accesibles a la población. Pero debido a los eventos ocurridos en Estados Unidos y creados por la facilidad en el otorgamiento de créditos que se tuvo a partir del 2007 a la fecha, surgen las preguntas: ¿es viable la continuidad en el otorgamiento de créditos hipotecarios a nivel nacional acorde a la situación económica actual que se vive? ¿Seguirá la tendencia de otorgamiento de créditos hipotecarios o veremos una disminución para cuidar la economía de las personas?

OBJETIVOS

Estudiar el origen de la crisis económica mundial actual, la influencia que ocasiona la adquisición y otorgamiento de créditos hipotecarios a mediano plazo y el impacto en México.

HIPÓTESIS

El crecimiento en el otorgamiento de créditos hipotecarios en México continuará con la misma tendencia de demanda y otorgamiento que ha tenido en los últimos años pasados ya que no se verá seriamente afectado en lo económico derivado de la oferta y demanda a causa de la más reciente crisis mundial.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

JUSTIFICACIÓN

El presente documento pretende realizar una recopilación de información generada a lo largo de su elaboración para con ello proporcionar al lector una orientación sobre la tendencia a seguir en cuanto al incremento o disminución en el otorgamiento y adquisición de créditos hipotecarios; así como ver el impacto que ha tenido a causa de la crisis originada en Estados Unidos.

METODOLOGÍA

Investigación que se empleará: Estudio descriptivo y explicativo, así como histórico con la información recopilada a través del tiempo; ya que se describirán los eventos acontecidos a raíz de la crisis mundial tomando información que surja a lo largo de la elaboración de este documento y adicionándola a la ya obtenida para que de esta forma se pueda explicar y comparar dichos datos, llegando a través del método deductivo a establecer una conclusión respaldada por la información obtenida.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

ANTECEDENTES

¿Qué es un crédito hipotecario?

Un crédito Hipotecario es aquel otorgado para la compra de una vivienda, terreno, construcción o ampliación de una propiedad a cambio de una hipoteca sobre el bien que se esta adquiriendo, en algunos casos se suele poner alguna segunda propiedad como garantía si el monto solicitado supera la capacidad de pago que puede demostrar el solicitante del crédito. Este tipo de crédito suele utilizarse para montos de dinero y plazos elevados, por ejemplo 250.000.000 pesos a 20 años, incluso para montos pequeños que superen el monto o plazo de un crédito personal.

Los créditos hipotecarios por lo general se utilizan para la compra de una vivienda única o primera vivienda por que cuenta con la particularidad que el banco o entidad financiera otorga en algunos casos hasta el 100 % del valor de la propiedad, esto depende del país y el monto que se solicite, pero se suele financiar entre un 70 a 80 % máximo. También se debe tener en cuenta el ingreso del solicitante, ya que la cuota no puede superar entre el 30 % y el 40 % del ingreso individual o grupo familiar, en resumen hay que tener en cuenta una combinación de factores y los ingresos que se cuentan, contra la cuota, monto y plazo a cancelar el crédito.

Funcionamiento de una hipoteca

Una hipoteca es un derecho real que se constituye mediante contrato, que debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad para que tenga valor frente a terceros, y que sirve para garantizar una deuda u obligación y por tanto es un contrato accesorio a otro que es el principal. Así las cosas, en el supuesto de que hubiere

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

un contrato de crédito entre un banco como acreditante y un acreditado, la hipoteca garantiza al acreditante el pago del crédito mediante el remate judicial del bien, previa demanda y sentencia condenatoria en contra del acreditado.

Generalmente, el bien hipotecado suele ser el inmueble objeto del crédito o bien un inmueble distinto de propiedad del acreditado o de un tercero que hubiere aceptado constituir la hipoteca sobre su bien.

Definición de Préstamo y Tipo de Interés

Un préstamo se define empleando 3 parámetros:

- El capital, que es la cantidad de dinero prestada por el banco. El capital prestado suele ser menor que el valor del bien hipotecado, de manera que éste pueda responder por el capital en la subasta en caso de producirse un impago.
- El plazo, que es el tiempo que tomará la devolución del préstamo. La devolución del préstamo se realiza mediante pagos periódicos (generalmente mensuales), hasta devolver el capital solicitado más todos los intereses acumulados durante el tiempo que hayamos tardado en devolver el préstamo.
- El tipo de interés, que indica un porcentaje extra anual que se debe abonar al banco anualmente en concepto de ganancias del mismo.

El tipo de interés puede a su vez ser:

- Fijo: Mantiene su valor a lo largo de todo el plazo del préstamo.
- Variable: Su valor es revisado periódicamente con el fin adaptar su valor al estado actual de la economía.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Una vez conocidos los parámetros anteriores es posible realizar los cálculos para conocer cuales serán las ganancias del banco por la concesión del préstamo y cual será la cuota que debemos abonar mensualmente hasta amortizarlo (devolución del dinero al banco).

Puntos Importantes a tener en cuenta ante la solicitud de un Crédito Hipotecario

• Verificar y comparar en el costo por comisión y otorgamiento del crédito en varias entidades financieras. Esta comisión en algunos bancos o instituciones financieras suele ser fija y en otras es un porcentaje que se deduce del capital solicitado.

• Verificar el costo del seguro de vida. Lo correcto sería que se aplicará sobre el saldo de la deuda, aunque algunas entidades lo calculan siempre sobre el capital original.

• Verificar el costo de cancelación anticipada. Algunas entidades no cobran gastos si se cancelan cuotas adelantadas o el total de la deuda, pero la gran mayoría exige una cantidad de cuotas mínimas, además de cobrar una comisión por dicha operación.

• Verificar el gasto de apertura y mantenimiento de caja de ahorro. Algunos bancos tienen como requisito abrir una cuenta bancaria en su entidad, en la cual depositarán el monto del crédito y harán mensualmente el débito de la cuota.

• En la documentación que firma debe figurar el monto de la prenda, la tasa de interés, la forma y lugar de pago, la cuotas, el interés por mora o incumplimiento de alguna de la partes.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

• Exigir a la parte acreedora que en la documentación que se firma se encuentren todos los datos personales y de la misma en forma correcta.

• Una vez cancelado el crédito se debe solicitar al acreedor la cancelación de la prenda para evitar dificultades a la hora de vender el bien.

CRISIS MUNDIAL

Se dice en Wall Street que cada diez años hay un día negro para la bolsa. Por increíble que parezca, las últimas 3 veces (30 años) se ha venido cumpliendo aproximadamente así. Y cada vez que sucede, resulta ser indicativo de que algo puede andar mal en el comportamiento de los mercados financieros.

Y dado que éstos últimos son parte esencial de los sistemas actuales, estas situaciones se encuentran en gran medida relacionadas a lo que la teoría macroeconómica refiere como ciclos económicos, los cuales se refieren a las fluctuaciones que experimentan las economías de tiempo en tiempo, pasando de periodos de expansión y crecimiento a desaceleraciones y contracciones.

La vez anterior fue en Octubre de 1997 –diez años después de que se dieran también sucesos de crisis-, con el inicio de la crisis asiática y obviamente de la transmisión de efectos en las bolsas. Entre finales de Octubre y principios de Noviembre, tanto el índice industrial Dow Jones, como el electrónico Nasdaq, reportaban históricas caídas de 7%, las cuales representaron las mayores de la Bolsa de Nueva York. Y así sucesivamente, esto se expandió a otros centros bursátiles: Europa y rebotando nuevamente a Japón, China y el Sudeste Asiático, donde había tenido su origen inicial.

Se conoce como “burbuja inmobiliaria global” al fenómeno económico ocurrido desde principios del siglo XXI hasta 2008 y que supuso que en la mayoría de los

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

países industrializados se registrara un incremento de los precios de los bienes inmuebles muy por encima del incremento de los precios en general.

Recientemente, desde mediados de agosto de 2007, curiosamente 10 años después del último incidente, se desató lo que se venia percibiendo. Dada la sobre valoración de activos, altos precios de viviendas y commodities, entre otros temas menores, explotó una de las burbujas que se había creado: el mercado inmobiliario.

Pero, ¿a dónde se remontan sus orígenes y cuál la causa fundamental para el crecimiento que venimos experimentado en los últimos años?

Luego de la crisis sucedida a finales de los ´90, que trajo consigo quiebras de empresas, personas y graves problemas para los gobiernos, principalmente los más desarrollados y países emergentes sucedió algo que más tarde influiría en forma decisiva. Precisamente, estos gobiernos, con sus Bancos Centrales, decidieron darle impulso a sus economías a través de una serie de medidas fiscales -incremento del gasto público-, y sobre todo monetarias, con inyecciones de liquidez, facilidades crediticias y disminución de tasas de interés, con el objeto de estimular el crecimiento de los sectores golpeados. Y fueron, precisamente éstas bajas tasas las que incentivaron a los tomadores de créditos, a endeudarse, generar mayor liquidez, y a la búsqueda de instrumentos alternativos en qué invertir para obtener aún mayores ganancias.

Es así, que uno de los sectores que más se vio beneficiado fue el de la vivienda. Al existir mayor actividad, se dio un boom de construcciones y demanda de casas, principalmente para hacer negocios, dado que en un periodo de 3-4 meses, entre compra y venta, se podían generar ganancias de hasta 40%. En éste sentido, una vivienda que inicialmente costaba por ejemplo USD. 250 mil, fácilmente podía ser vendida un tiempo después entre USD. 300 mil y USD. 350 mil. Para éste fin, los bancos otorgaban préstamos hipotecarios de alto riesgo (también llamados subprime) a diestra y siniestra con amplias facilidades y con tasas iniciales fijas.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Prácticamente todos podían acceder a créditos. Obviamente los bancos incrementaron sus carteras y devengaron jugosos ingresos por los volúmenes colocados.

Adicionalmente, otra oportunidad que se generó, o que también generaron los propios bancos, con sus divisiones o filiales de inversión a nivel internacional, fue la titularización de éstas carteras, al empaquetarlas y venderlas en forma de instrumentos de renta fija a los inversores, lo que les permitió adelantar ingresos y traspasar riesgos en gran medida. Los compradores, muchas veces ellos mismos, o en otros casos, sobre todo, inversores institucionales como fondos de pensiones, fondos mutuos y hedge funds, éstos últimos con mayor propensión al riesgo en busca de retornos todavía mayores, que apalancaban aún más otras inversiones y continuaban atizando el fuego de los mercados.

Sin embargo, cuando comenzó a enfriarse la economía y a ajustarse las tasas variables, previstas en los contratos de préstamo, o sea a incrementarse, sumado a una disminución de los precios de las propias viviendas, por la demanda contraída, se empezó a generar un círculo vicioso de impago-ejecución-remate y, nuevamente, más casas en oferta.

En éste sentido, la mayoría de los Grupos Financieros (Bancos) internacionales, y sobre todo los más reconocidos como Citigroup, Merrill Lynch, JP Morgan e incluso los suizos Credit Suisse´s y UBS, reconocidos por su prudencia y gestión del riesgo, han tenido que ver afectados sus resultados con elevadas previsiones e incluso pérdidas directas, estimándose, hasta el momento[1], un impacto de 146,000 millones de dólares.

1 El Financiero Febrero 2009

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

? Crisis E.U.A 2007 a la fecha

La crisis hipotecaria, hasta el momento, se ha saldado con numerosas quiebras financieras, nacionalizaciones bancarias, constantes intervenciones de los Bancos centrales de las principales economías desarrolladas, profundos descensos en las cotizaciones bursátiles y un deterioro de la economía global real, que ha supuesto la entrada en recesión de algunas de las economías más industrializadas.

Las hipotecas de alto riesgo, conocidas en Estados Unidos como subprime, eran un tipo especial de hipoteca, preferentemente utilizado para la adquisición de vivienda, y orientada a clientes con escasa solvencia, y por tanto con un nivel de riesgo de impago superior a la media del resto de créditos.

La crisis de las hipotecas subprime es una crisis financiera que se extiende por los mercados financieros, principalmente, a partir del jueves 9 de agosto de 2007, si bien su origen se remonta a los años precedentes. Generalmente, se considera disparador y parte de la crisis financiera de 2008 y de la crisis económica de 2008.

Las famosas hipotecas subprime y, en general, todos los créditos en EEUU son titulizados y convertidos en activos por la banca de inversión. Se trata de bonos que, en lugar de representar deuda de un país o de una empresa, representan la deuda de particulares (banca privada principalmente).

Es decir, el inversor que compra esos bonos presta dinero al banco que a su vez se lo presta al hipotecado que compra la casa. Lo cual, en realidad, es una transferencia del riesgo por parte del banco al inversor final.

La cosa funcionaba así: American Home Mortgages, por ejemplo, concede hipotecas por 1.000 millones que Citigroup, por ejemplo, paquetiza en bonos que dan una rentabilidad digamos del 7 por ciento. Desde la perspectiva de un hedge

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

fund con un patrimonio de 1.000 millones, la jugada consistía en pedir prestados otros 10.000 millones, por ejemplo, al propio Citigroup para comprar este tipo de activos.

Si el préstamo tiene un tipo del 5 por ciento y los bonos dan el 7 por ciento, la ganancia es el 2 por ciento. Pequeña, es cierto, pero no olvidemos que el fondo se había apalancado 10 veces. Lo cual multiplicaba por 10 esa ganancia. Y sin riesgo: los bonos tenían una elevada calificación de S&P o Moody's. Y no se trataba de algo disparatado: era lo que hacía todo el mundo.

Los buenos resultados de esta estrategia, independientemente de cómo fuera la bolsa, atrajeron a los fondos en “manada”, que dieron a estos hedge funds cantidades ingentes de dinero. Éstos, a su vez, lo invirtieron de nuevo en activos hipotecarios, y siguieron tomando prestado para mantener el ratio de apalancamiento que permitía sus ganancias. La bola de nieve cada vez se hizo más grande.

Pero la estrategia sí tenía riesgo. El precio de las casas dejó de subir en EEUU en 2006, y los gestores siguieron comprando esos bonos pero empezaron a preocuparse por las noticias de impagos. Pero no parecía nada grave, sino problemas localizados. Entonces, en junio, Bear Stearns[2] se entera de que estos bonos están perdiendo valor y que tiene que poner más garantías en los préstamos que ha pedido para comprarlos.

Así que vende algunos de estos bonos y se encuentra con que nadie los quiere. Así que, cuando consigue venderlos a un valor de casi cero, se ha quedado sin garantías. Tiene que cerrar los fondos. En julio, los fondos de fondos se empiezan a encontrar con productos que han perdido el 10 por ciento en un mes.

2 Quinto Banco de Inversión más grande de Estados Unidos

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Pero la cosa es mucho peor, porque los bonos en su cartera están valorados a su último precio de venta, que es totalmente irreal porque no cotizan. Los reembolsos hacen que tengan que cruzarse operaciones, y entonces se comprueba que el valor real es muy inferior. Eso explica que fondos que perdían el 10 por ciento en junio pierdan ahora más del 50 por ciento.

Todo el mundo que se dedicaba a esta estrategia está siendo liquidado. Jim Cramer[3], prevé que la mitad de estos fondos se liquidará este año, con pérdidas de miles de millones de dólares.

Y la culpa, a su juicio, es que nadie tuvo en cuenta el riesgo de impago, ni los fondos, ni las agencias, ni los bancos, ni los constructores de casas. "Lo que la gente llama una nueva valoración del riesgo es que la industria entera vivía en un mundo maravilloso de dinero fácil, falta de sensación de riesgo y complacencia, que ahora se ha acabado", explica. Su previsión es que entre las víctimas habrá bancos, entidades hipotecarias y constructoras. "La buena noticia es que será rápido.

El crecimiento del precio de la vivienda, que había sido espectacular entre los años 2001 y 2005, se convirtió en descenso sostenido. En agosto de 2005 el precio de la vivienda y la tasa de ventas cayeron en buena parte de los Estados Unidos de manera abrupta. Las ejecuciones hipotecarias debidas al impago de la deuda crecieron de forma espectacular, y numerosas entidades comenzaron a tener problemas de liquidez para devolver el dinero a los inversores o recibir financiación de los prestamistas.

Tras el plan de rescate las bolsas de todo el mundo continuaron su tendencia fundamentalmente bajista. Tras varios lunes negros, en los que las bolsas tuvieron caídas históricas, se hace público que la segunda hipotecaria alemana (Hypo Real

3 Ex administrador de fondos de cobertura, y un autor de best seller. Cramer es presentador de la CNBC 's *Mad Money* y co-fundador de TheStreet.com. Entrevista 2009

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Bank) es intervenida por el Estado para evitar su posible quiebra, con lo que la crisis financiera estadounidense, generada a partir de las hipotecas subprime, se extiende a toda la economía financiera internacional, y se convierte en global.

Su tipo de interés era más elevado que en los préstamos personales (si bien los primeros años tienen un tipo de interés promocional), y las comisiones bancarias resultaban más gravosas.

Los bancos norteamericanos tenían un límite a la concesión de este tipo de préstamos, impuesto por la Reserva Federal. Dado que la deuda puede ser objeto de venta y transacción económica mediante compra de bonos o titularizaciones de crédito, las hipotecas subprime podían ser retiradas del activo del balance de la entidad concesionaria, siendo transferidas a fondos de inversión o planes de pensiones.

En algunos casos, la inversión se hacía mediante el llamado carry trade. El problema surge cuando el inversor (que puede ser una entidad financiera, un banco o un particular) desconoce el verdadero riesgo asumido. En una economía global, en la que los capitales financieros circulan a gran velocidad y cambian de manos con frecuencia y que ofrece productos financieros altamente sofisticados y automatizados, no todos los inversores conocen la naturaleza última de la operación contratada.

La crisis hipotecaria de 2007 se desató en el momento en que los inversores percibieron señales de alarma. La elevación progresiva de los tipos de interés por parte de la Reserva Federal, así como el incremento natural de las cuotas de esta clase de créditos hicieron aumentar la tasa de morosidad y el nivel de ejecuciones (lo que incorrectamente se conoce como embargo), y no sólo en las hipotecas de alto riesgo.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

? Causas de la crisis

Varios factores se aliaron para dar lugar a la crisis financiera. En primer lugar, la enorme burbuja especulativa ligada a los activos inmobiliarios. En los Estados Unidos, como en muchos otros países occidentales, y tras el estallido de la burbuja tecnológica de principios de siglo XXI, entre los años 2000 y 2001, se produjo una huida de capitales de inversión tanto institucional como familiar en dirección a los bienes inmuebles.

Los atentados del 11 de septiembre de 2001 supusieron un clima de inestabilidad internacional que obligó a los principales Bancos Centrales a bajar los tipos de interés a niveles inusualmente bajos, con objeto de reactivar el consumo y la producción a través del crédito. La combinación de ambos factores dio lugar a la aparición de una gran burbuja inmobiliaria fundamentada en una enorme liquidez.

En el caso estadounidense, la compra-venta de vivienda con fines especulativos estuvo acompañada de un elevado apalancamiento, es decir, con cargo a hipotecas que, con la venta, eran canceladas para volver a comprar otra casa con una nueva hipoteca, cuando no se financiaban ambas operaciones mediante una hipoteca puente. El mercado aportaba grandes beneficios a los inversores, y contribuyó a una elevación de precios de los bienes inmuebles, y, por lo tanto, de la deuda.

Pero el escenario cambió a partir de 2004, año en que la Reserva Federal de los Estados Unidos comenzó a subir los tipos de interés para controlar la inflación.

De acuerdo con cifras de la Reserva federal de Estados Unidos, el 60% de la cartera hipotecaria se encontraba financiada a través de bursatilizaciones, y otro 27% a través de instituciones financieras privadas, primordialmente bancos. Son estos dos mecanismos de fondeo en donde se concentraron la mayoría de las pérdidas asociadas a la crisis hipotecaria.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

	2006	2007	2008
Total cartera hipotecaria	10,190.0	11,158.1	11,033.8
1- Bursatilizaciones	**5,745.1**	**6,452.1**	**6,659.9**
% Participación	56.4%	57.8%	60.4%
Privados	1,923.6	2,132.4	1,837.0
Fannie Mae	1,995.7	2,206.3	2,429.0
Freddie Mac	1,451.8	1,706.7	1,794.5
Ginnie Mae	374.1	406.8	599.3
2- Instituciones financieras	**2,951.0**	**3,098.4**	**2,928.4**
% Participación	29.0%	27.8%	26.5%
Banca Comercial	2,076.4	2,208.3	2,250.6
Cajas de Ahorro	867.8	879.0	666.4
Aseguradoras	6.7	11.1	11.4
3 - Instituciones Federales y GSEs	**272.6**	**374.1**	**357.5**
% Participación	2.7%	3.4%	3.2%
Fannie Mae	219.3	311.8	278.8
Freddie Mac	21.8	23.9	32.6
Federal Land Banks	16.9	23.6	31.3
Otras instituciones federales	14.6	14.8	14.7
4- Empresas hipotecarias, REITs y otros	**1,221.3**	**1,233.4**	**1,088.0**
% Participación	12.0%	11.1%	9.9%

Fuente: Reserva Federal

*Cifras en millones de dólares.

Desde ese año hasta el 2006 el tipo de interés pasó del 1% al 5,25%.

El total de ejecuciones hipotecarias del año 2006 ascendió a 1.200.000, lo que llevó a la quiebra a medio centenar de entidades hipotecarias en el plazo de un año.

Para el 2006, la crisis inmobiliaria ya se había trasladado a la Bolsa: el índice bursátil de la construcción estadounidense (U.S. Home Construction Index) cayó un 40%.

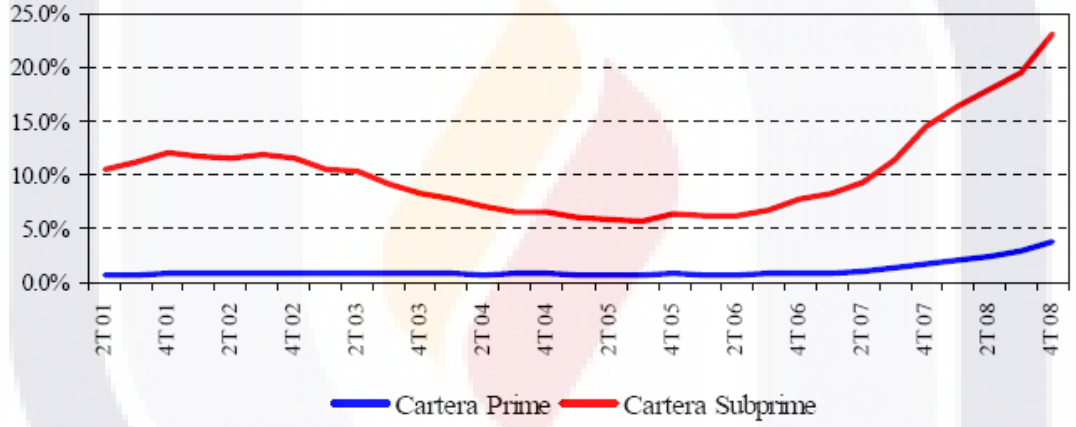
En el año 2007 el problema de la deuda hipotecaria subprime empezó a contaminar los mercados financieros internacionales, convirtiéndose en una crisis

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

internacional de gran envergadura, calificada por algunos como la peor desde la segunda guerra mundial.

Durante 2008, la cartera hipotecaria de Estados Unidos mostró un notable incremento en sus índices de cartera vencida, tendencia que había empezado a observarse a partir del verano de 2007. De acuerdo a la Mortgage Bankers Association el nivel de cartera vencida para los créditos subprime se incrementó de 14.44% al cierre de 2007 hasta alcanzar el 23.11% al cierre de 2008. En el caso de la cartera prime, el índice se incrementó de 1.67% en diciembre de 2007 a 3.74% para el cierre de 2008



Fuente: Mortgage Bankers Association

En este entorno e incremento en los índices de cartera vencida, más preocupante aún resultó el observar el deficiente desempeño que mostraban en particular los créditos de las cosechas 2006 y 2007; situación que significaba un deterioro en la calidad de originación de los créditos hipotecarios y que llevaría a niveles de pérdidas muy por arriba de lo inicialmente estimado.

? <u>La transmisión de la crisis a los mercados financieros.</u>

La información de que se dispone parece indicar que el origen de la crisis se encuentra en una incorrecta valoración de los riesgos, intencionada o no, un error

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

que habría sido amplificado por la automatización del mercado de valores, la desinformación de los inversores particulares y la liquidez sin precedentes del período 2001-2007. Asimismo, parece ser que las entidades bancarias recababan liquidez mediante la técnica de retirar de sus activos el dinero prestado por la vía de colocar cédulas hipotecarias u otras obligaciones respaldadas por paquetes de activos corporativos e hipotecarios.

El riesgo de las subprime habría sido transferido a los bonos de deuda y las titularizaciones, y de ahí a fondos de pensiones y de inversión. De hecho, las entidades de valoración de riesgo (como Standard s & Poors (S&P) o Moody´s) comenzaron tras la crisis a ser investigadas por su posible responsabilidad, y sólo cuando la crisis se desató, las agencias de calificación de riesgo endurecieron los criterios de valoración. Asimismo, los legisladores norteamericanos y europeos comenzaron a barajar un endurecimiento de los criterios de concesión de hipotecas.

Cronología de Eventos

Agosto de 2007

En febrero de 2007 el Wall Street Journal advertía sobre el peligro de las hipotecas subprime, así como el problema generado por los impagos de otros productos hipotecarios. En mayo, los fondos basados en hipotecas subprime comienzan a ser severamente criticados por los analistas, y los principales inversores (como Lehman Brothers Holdings Inc.) comienzan a huir de las hipotecas, tanto de las de alto riesgo como de las de bajo riesgo, negándose a dar más dinero a las principales entidades hipotecarias, las cuales comienzan a acusar falta de liquidez en contratos hipotecarios previamente comprometidos.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Freddie Mac anuncia nuevas reglas para comprar créditos subprime en el mercado secundario. Mientras tanto, desde algunas instancias de la Reserva Federal se advierten los primeros síntomas de la crisis.

La percepción de crisis aumentaba a medida que entidades de gran prestigio o volumen de negocio comenzaban a dar señales de desgaste financiero.

En marzo de 2007 la bolsa de Nueva York retira de sus índices a la hipotecaria New Century por insolvencia y presunto delito contable. En el mes de abril el FMI alerta sobre la reducción del mercado de las hipotecas prime[4] en favor de las subprime. La institución internacional, en un informe publicado ese mes, calcula que en enero de 2007 existían en Estados Unidos 4,2 billones de euros en bonos ligados a las hipotecas de alto riesgo, de los cuales 624.000 millones de euros pertenecían a mediados de 2006 a inversores no estadounidenses.

En junio se conoce que varios fondos flexibles (hedge fund), que invertían en deuda titularizada, de una importante gestora de fondos, Bear Stearns, entran en quiebra. En el mes de julio, según la Reserva Federal, las pérdidas generadas por las hipotecas subprime se situaban ya entre los 50.000 y los 100.000 millones de dólares.

Durante el mes de agosto de 2007 tuvo lugar la transmisión del problema a los mercados financieros.

A continuación, se ofrece la secuencia cronológica de los principales hechos ocurridos durante el periodo posterior.

- Del 1 al 8 de agosto

4 **Hipoteca de primer grado** con cláusula de garantía específica: Es aquella donde la hipoteca es de primer grado y garantiza únicamente el cumplimiento de un crédito u obligación en particular

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

A principios de agosto Bear Stearns vuelve a cerrar un fondo de inversiones. La compañía Blackstone anuncia su quiebra el 2 de agosto y la American Home Mortgage, el décimo banco hipotecario de los Estados Unidos, anuncia el despido de todo su personal el día 4 y la quiebra el día 6. Para entonces ya se sabe que la crisis financiera ha llegado a Europa de mano del banco alemán IKB, expuesto a inversiones en hipotecas subprime, que ha sido rescatado por una entidad financiera pública para evitar la bancarrota. Ese mismo día el National City Home Equity se declara en quiebra.

- Los días 9 y 10 de agosto

El 9 y el 10 de agosto la crisis se traslada a todas las bolsas del mundo, que comienzan a caer, especialmente al hacerse público que uno de los principales bancos europeos, el BNP Paribas, suspende tres fondos ya que la falta de liquidez no permitía establecer una valoración justa de los activos subyacentes y así calcular un valor liquidativo. Los bancos centrales de la zona del euro y de EEUU responden con inyecciones masivas de liquidez, para calmar las tensiones del mercado interbancario derivadas de la crisis. El principal banco alemán, Deutsche Bank, sufre también pérdidas sustanciales en uno de sus fondos vinculados a la financiación inmobiliaria.

El viernes 10 el presidente de los Estados Unidos, George W. Bush pide calma ante la escalada de la crisis y asegura que hay liquidez en el mercado. El Banco central Europeo advierte que comienza una crisis financiera en varias etapas por pinchazo del capital riesgo y las hipotecas ‘subprime’.

Pese a todo, al final del día 10 se conoce la bancarrota de otra entidad, en este caso el Home Banc. Todas las bolsas del mundo registran importantes pérdidas de capitalización al terminar la semana. El ministro de economía español, Pedro Solbes, descarta el día 12 que la crisis de las hipotecas de EEUU vaya a incidir en España.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

? Del 11 al 19 de agosto

Ante lo que interpretan como una falta de liquidez del sistema, los principales bancos centrales inician una serie de inyecciones (en concepto de ajuste fino, o fine tuning[5]) de varios cientos de millones de euros en diferentes divisas. Las inyecciones de liquidez, coordinadas entre la FED, el Banco Central Europeo, el Banco Central de Canadá y el Banco Central de Japón continúan el 13, 14 y 15.

El lunes 13 de agosto las bolsas se mantienen con ligeras ganancias, para volver a caer ligeramente el 14 de agosto, especialmente por las cotizaciones bancarias. Ese día se conoce que la exposición a créditos de alto riesgo orientados al consumo del Banco de Santander tiene un valor de 2200 millones de euros, exposición que se considera baja, pese a que el día anterior se había asegurado que la banca española se encontraba a resguardo de la crisis.

También ese día se tiene noticia de que uno de los mayores bancos del mundo, el Citigroup, presenta una exposición a créditos inseguros de entre 2.000 y 3.000 millones de dólares. El día 15 de agosto las mayorías de las bolsas continúan su caída pese a las nuevas llamadas a la calma del día anterior, esta vez de Jean-Claude Trichet.

El 16 de agosto se hace público que la Banca March congela un fondo de inversión (el Parvest Dynamic ABS), afectado colateralmente por la exposición de riesgo de BNP Paribas. Así mismo, la entidad hipotecaria australiana Rams Home Loans cae en su cotización más del 50%, y el primer banco hipotecario norteamericano, Countrywide, sufre pérdidas en sus cotizaciones ante rumores, no confirmados, de bancarrota. También circulan rumores del inminente colapso de un gran hedge fund, recordando lo ocurrido en 1998, durante la crisis de LTCM.

5 Poner a punto

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

El 17 de agosto a pesar de repetidas inyecciones diarias de diferentes divisas el mercado de valores no mejora. Tras una contundente caída de la bolsa japonesa, y cuando las bolsas europeas se tambaleaban nuevamente, la FED recorta en 0,5 puntos el tipo de interés interbancario, pero manteniendo el tipo federal (es decir, rebaja el precio del dinero a los bancos, pero no a los consumidores particulares), lo que provoca la remontada de todas las plazas europeas y norteamericanas.

El presidente de la Reserva Federal afirma que "las condiciones de los mercados financieros se han deteriorado", lo que se evidencia en el hecho de que la hipotecaria Countrywide deba acudir a financiación de emergencia por valor de 11.500 millones de dólares, todo ello en un clima de preocupación ante su posible situación financiera al tiempo que se conocen las millonarias pérdidas de un fondo de pensiones británico, por valor de 27.000 millones de libras.

? A partir del 20 de agosto

El 20 de agosto, tras la rebaja de tipos primarios de la FED las bolsas comienzan a recuperarse, y en el caso de las asiáticas de manera espectacular. Ese mismo día se conoce que el banco regional público germano Sachsen LB ha necesitado ser rescatado por un grupo de cajas de ahorro por valor de 17.300 millones de euros, dada su peligrosa relación con las hipotecas subprime. Durante los días anteriores muchos analistas y actores financieros presionan para evitar una nueva subida de tipos tanto en Europa como en Estados Unidos, e incluso el Gobierno japonés se dirigió a su Banco Central para evitar una nueva subida, dado el deterioro de los mercados financieros. Otros analistas, en este caso el Bundesbank, aprecian que no se dan las condiciones para evitar una nueva alza de tipos.

El 22 de agosto, así como el 23 continúan las inyecciones de liquidez de distintos bancos centrales, que no se habían dejado de producir en todos los días

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

anteriores. El 23 se conoce que al menos 13 fondos españoles se encuentran afectados por la crisis, mientras continúa la incertidumbre sobre la estabilidad financiera internacional. El día 23 se hace pública la quiebra de una de las entidades hipotecarias más importantes de Estados Unidos, la First Magnus Financial: en total, ya son 90 entidades las afectadas por la crisis en ese país. Por su parte, el FMI destaca que la crisis financiera dañará el crecimiento mundial.

El 24 de agosto continúa la inquietud por la marcha de la crisis. Los bancos centrales siguen inyectando liquidez en el mercado, y ese mismo día se conocen los primeros datos de la exposición a hipotecas subprime en China: sus dos bancos principales (Commercial Bank of China (ICBC) y Bank of China) tienen 8.000 millones de euros en inversión hipotecaria subprime.

? Septiembre de 2007

Si bien las bolsas se mantuvieron relativamente estables durante la última semana de agosto, los datos económicos estadounidenses provocan un nuevo desplome mundial bursátil el 5 de septiembre. El BCE anuncia nuevas inyecciones de liquidez, que se suman a las de la FED. El día 6 de septiembre, y pese a las intenciones declaradas con anterioridad, el BCE decide no subir los tipos de interés manteniéndolos en el 4% (lo que se considera un aplazamiento de la subida), al observar una gran incertidumbre y volatilidad en el mercado financiero. Como consecuencia de la medida, el euribor interbancario se estabiliza, lo que no impide que las bolsas continúen cayendo. Comienzan los primeros conatos de pánico bancario en Inglaterra; comienzan a observarse colas de clientes frente a las oficinas del Northern Rock para sacar los ahorros.

El 11 de septiembre se conoce que la compañía británica Victoria Mortgages, con una cartera de créditos valorada en 440 millones de euros, se declara insolvente.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Ese mismo día, el presidente del BCE insiste en el riesgo inflacionista en la eurozona, lo que interpreta como una negativa a bajar los tipos de interés en el corto plazo.

El 13 de septiembre el Banco de Inglaterra debe acudir al rescate del Northern Rock, quinto banco hipotecario del país, y en cuyas oficinas comienzan a crearse colas de clientes para retirar sus depósitos. Esta entidad continuará teniendo problemas durante los días siguientes, sufriendo fuertes caídas en bolsa.

Nuevamente el 17 de septiembre hay un desplome bursátil, al mismo tiempo que, tras ciertos rumores, el Banco de España desmiente que ningún banco español haya solicitado financiación de urgencia.

El 18 de septiembre la FED baja el tipo de interés un 0,5% (una bajada inusual), provocando espectaculares subidas en las bolsas, unidas a revalorizaciones históricas del euro frente al dólar mientras continuaban las inyecciones de liquidez.

El 29 de septiembre se conoce la quiebra de un banco estadounidense pionero en Internet Netbank, que es absorbido por ING, entidad que no garantizará la totalidad de los depósitos.

- Octubre de 2007

El 1 de octubre de 2007 el banco suizo UBS anuncia pérdidas por valor de 482 millones de euros por causa de la tormenta hipotecaria, y el Citigroup, el mayor grupo financiero del mundo, anuncia una reducción trimestral del 60% en sus beneficios tras declarar unas perdidas de 6.000 millones de dólares. El 5 de octubre la mayor correduría del mundo, Merrill Lynch, anuncia pérdidas por valor de 4.500 millones de dólares.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Los días posteriores hubo una fuerte elevación bursátil, al mismo tiempo que una de las mayores inyecciones del BCE desde el mes anterior. El 11 de octubre varios diarios económicos informaban que la relación entre las entidades financieras españolas y la crisis hipotecaria de Estados Unidos eran mayores de lo que hasta el momento se intuía.

Al mismo tiempo señalaba al BBVA y a otros bancos como Banco Sabadell y Banco Popular de haber invertido en fondos avalados por hipotecas subprime así como la relación de distintas inmobiliarias y constructoras españolas con el tocado y dañado mercado de la construcción en Estados Unidos. También se informó que varios organismos financieros internacionales señalaban a España como uno de los países con más posibilidades de sufrir una crisis como la de Estados Unidos debido a la burbuja inmobiliaria, el incremento de la morosidad, el aumento de hipotecas de alto riesgo y el incremento de los tipos de interés.

El presidente del banco de inversiones estadounidense Merrill Lynch[6], Stan O'Neal, renuncia a su cargo el 30 de octubre de 2007. La renuncia de O'Neal, se produjo después de que la compañía se viera obligada a reconocer que su nivel de deudas incobrables alcanzaba los 7.900 millones de dólares. Merrill Lynch fue una de las primeras compañías en reagrupar ese tipo de deuda en garantías negociables. El valor de estas garantías cayó en picado, ya que el impago de hipotecas batió el pasado año un nuevo récord debido a las elevadas tasas de interés.

? Noviembre y diciembre de 2007

El presidente de la mayor empresa de servicios financieros del mundo, Citigroup, Charles Prince, renuncia a su cargo el 4 de noviembre. Prince fue luego sustituido por Vikram Pandit. La posición de Prince se vio debilitada después de que la

6 Casa de Bolsa norteamericana autorizada a operar en México

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

institución que presidía anunciara una caída del 57% en sus beneficios trimestrales.

En el mes de diciembre la crisis de liquidez y la desconfianza interbancaria hacen tomar medidas a los principales bancos centrales de manera coordinada, con objeto de respaldar el dólar estadounidense. La FED baja ese mismo mes el tipo de interés un 0,25% y el BCE los mantiene. Debido a las dificultades para solucionar la crisis del banco británico Northern Rock el gobierno británico decide nacionalizarlo. La crisis de liquidez continúa hasta final de año, provocando máximos en el euribor interbancario, que se aleja de los tipos oficiales contenidos por el BCE[7].

Lejos de amainar, los efectos de la crisis financiera se contagian a la economía real, entrando Estados Unidos en una posible recesión económica, lo que obliga a tomar medidas que no logran evitar la caída de la bolsa, a lo que se une la pérdida de beneficios de los principales bancos del mundo.

? 2008

El lunes 21 de enero se produce una histórica caída bursátil, que arrastra a todas las bolsas del mundo salvo la norteamericana, que se encuentra cerrada por ser festivo.

Lo mismo ocurre el 17 de marzo, día en que la compra del quinto banco financiero estadounidense (Bear Stearns) por parte de la financiera JP Morgan provoca una caída del 90% en las acciones de aquella entidad.

7 European Central Bank

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

En abril el FMI[8] cifra en 945.000 millones de dólares las pérdidas acumuladas por la crisis. En 2008 ya se da por hecho que la crisis será mundial, extendiéndose a Latinoamérica y Asia, e implicará, en combinación con una elevada inflación inicial a escala internacional (especialmente en el precio de los alimentos y de la energía) una desaceleración de la economía internacional durante un periodo relativamente largo.

No en vano, el primer semestre arroja una caída media de las principales bolsas del mundo: en concreto, la española registra el peor semestre de sus 135 años de la historia de su registro reciente.

En julio de 2008 la FED se ve obligada a rescatar a las dos principales entidades hipotecarias norteamericanas: Fannie Mae (Asociación Federal de Hipotecas Nacionales) y Freddie Mac (Corporación Federal de Préstamos Hipotecarios para la Vivienda), que ha sido considerada la mayor nacionalización de la historia, con un costo al erario público de cerca de 200.000 millones de dólares.

Se nacionalizó también el banco IndyMac y se rescató la entidad Bear Stearns. En la misma línea, la Cámara de representantes decide también destinar 3.900 millones de dólares para ayudar a hipotecados que no pueden pagar sus deudas.

El 15 de septiembre Lehman Brothers, el cuarto banco de inversión norteamericano, que gestiona 46.000 millones de dólares en hipotecas, se declara en quiebra, y el Bank of America se ve obligado a comprar la entidad Merrill Lynch por 31.000 millones de dólares. Más de un año después del comienzo de la crisis sus efectos devastadores sobre la economía financiera se recrudecen, empujando las bolsas a la baja.

8 Fondo Monetario Internacional

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

El 18 de septiembre el gobierno de Estados Unidos anunció un plan de rescate multimillonario, el mayor de la historia, que hizo que las bolsas de todo el mundo se dispararan consiguiendo subidas record.

El 22 de septiembre la Reserva Federal de Estados Unidos aprobó la conversión de los dos últimos bancos de inversión independientes que quedaban, Goldman Sachs y Morgan Stanley, en bancos comerciales, lo que permite un mayor control y regulación por parte de las autoridades. De esta forma se acababa con un modelo bancario con 80 años de historia.

También la FED, junto con JP Morgan, ha tenido que rescatar a la mayor caja de ahorros del país, Washington Mutual. Es la mayor quiebra bancaria de la historia de los Estados Unidos.

En la cuarta semana de septiembre el presidente George W. Bush advirtió que Estados Unidos se encontraba al borde del pánico financiero y de una recesión larga y dolorosa. Con el fin de convencer al Congreso realiza un plan de rescate de la grave crisis, negociado durante una semana entera con los máximos representantes de la oposición, es presentado urgentemente al Senado de E.E.U.U el 29 de Septiembre de 2008 y ese mismo día es rechazado en votación considerado como 'inaceptable', cayendo por esta causa las bolsas de Wall Street, donde el Dow Jones perdió un 6,98%, el S&P500 cayó un 8,37% y el Nasdaq se hundió un 9,14%, la mayor caída desde hacía 20 años.

El plan de emergencia diseñado por el secretario del Tesoro, Henry Paulson, consistía en que el Tesoro norteamericano, en colaboración con la Reserva Federal pretendía inyectar hasta 700.000 millones de dólares a cargo de los contribuyentes, para la compra a los bancos de activos financieros inmobiliarios contaminados por las hipotecas basura, y poder mantenerlos fuera de sus cuentas hasta que la economía se recuperara, siendo la mayor intervención de la historia económica del país.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Tras una segunda votación es aprobado en el Senado con la novedad respecto a la propuesta rechazada la primera vez de incrementar los límites de los depósitos bancarios garantizados por la Corporación Federal de Seguro de Depósitos (FDIC) que pasaron de 100.000 a 250.000 dólares asegurados a los depositantes si un banco quiebra. El día 3 de octubre de 2008 se aprueba en el Congreso para considerar el plan de ayuda como ley.

Por otra parte se ha argumentado en contra de esta medida intervencionista, como peligrosa tanto por sus consecuencias políticas como económicas, que existen otros mecanismo distintos al rescate, que sólo resultaría en una pesada carga para los contribuyentes socializando las pérdidas de actores privados, y que en muchos casos es preferible la quiebra porque sanearía de los activos inservibles. Se cree además que el problema no es una falta de regulaciones, sino un exceso de malas regulaciones.

2009 SUCESOS

El Miércoles 18 de febrero de 2009 en Washington Barack Obama firmó el plan para enfrentar la crisis inmobiliaria estadounidense y ésta apunta a ayudar hasta nueve millones de familias para evitar que sus casas sean ejecutadas por los bancos como una manera de atacar una de las raíces del colapso del sector.

El programa aspira a ayudar a entre 4 y 5 millones de "propietarios responsables" a refinanciar sus hipotecas y a otros 3 y 4 millones a reducir el riesgo de una cesación de pagos inmediata con una iniciativa de 75.000 millones de dólares que ayudará a bajar los pagos mensuales de las hipotecas.

El resumen del plan dice que podría ofrecerse un colchón de hasta 6.000 dólares contra las caídas en los precios de una casa promedio. El esquema busca además incrementar la confianza en los gigantes hipotecarios Fannie Mae y Freddie Mac a

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

través del financiamiento del Tesoro para "asegurar la fortaleza y seguridad del mercado hipotecario y ayudar a mantener el acceso a las hipotecas", de acuerdo con el resumen entregado a la prensa.

Dentro del plan de rescate hipotecario, el Tesoro duplicará su ayuda financiera para Fannie Mae y Freddie Mac con el objetivo de permitirles jugar un rol mayor para apuntalar al sector inmobiliario.

El Tesoro dijo que aumentará sus acuerdos de compra de acciones preferentes con las dos firmas a 200.000 millones de dólares en cada caso, desde los 100.000 millones actuales.

Además, señaló que elevará el límite del tamaño de las carteras hipotecarias que ambas compañías pueden tener en entre 50.000 millones a 900.000 millones en cada caso.

Durante el segundo trimestre del 2009, el sector hipotecario de los Estados Unidos continuó mostrando signos de cierta estabilización, retomando las riendas de un moderado crecimiento. Durante dicho trimestre, el volumen de créditos hipotecarios otorgados ascendió a US$550,000 millones, lo que representa un incremento del 23.6% con respecto al volumen originado durante el primer trimestre del 2009, y del 112% comparado con el último trimestre del 2008. Una de las primordiales razones de este crecimiento sigue siendo motivado por el refinanciamiento de hipotecas, tomando ventaja de los bajos niveles en las tasas de interés

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

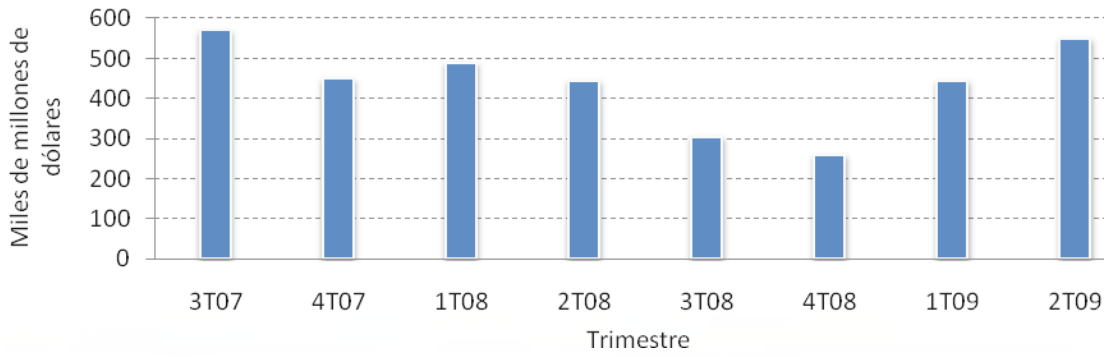


*Tabla de cartera hipotecaria en E.U.A.9

Resulta relevante mencionar el rol que han tomado las diversas agencias hipotecarias de los Estados Unidos (Fannie Mae, Freddie Mac, FHA y VA) en la reactivación del sector hipotecario, pues en este segundo trimestre de 2009, dichas agencias canalizaron el 86.1% del financiamiento de los créditos originados, la cifra más alta jamás alcanzada en la historia moderna del sector. En un mercado que tradicionalmente ha descansado en la bursatilización como principal mecanismo de fondeo, pero que se encuentra todavía dislocado por la falta de confianza y de liquidez, las agencias gubernamentales se han convertido en la válvula de escape para el financiamiento del sector.

? Europa

¿Si la crisis tiene sello de “Made in USA”, por qué los bancos europeos también sufren? Básicamente son dos motivos. Primero, porque ellos también participaron en la inversión “rentable” en todo tipo de activo hoy clasificado como “tóxico”. Segundo, porque dependen aún más que los bancos estadounidenses de obtener financiamiento de corto plazo en el mercado. Un banco en los Estados Unidos presta en promedio 96 centavos por cada dólar de depósitos que tiene, un banco europeo presta 140.

9 Fuente: Inside Mortgage Finance

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

El congreso estadounidense requirió, por ejemplo, de cientos de millones de dólares en conceptos legislativos, y de 112 mil millones de dólares de incentivos fiscales para acceder a pasar un programa que era imprescindible que aprobaran; pero, finalmente lo hicieron.

El gobierno de Irlanda, por ejemplo, decidió salir a garantizar en forma ilimitada todos los depósitos bancarios. Al hacerlo, los empezaron a bañar con recursos que salieron del sistema bancario del Reino Unido y de otros países, que buscaban algún tipo de amparo gubernamental. ¿Qué tiene de malo la medida irlandesa? Que si se viesen forzados a consolidar los depósitos bancarios a sus otras obligaciones fiscales, la deuda pública ascendería de 25% del PIB a 325%.

La situación de los distintos miembros de la unión europea es diferente. Aquellos países con cuentas corrientes deficitarias como España y Grecia preferirían un euro débil que atraiga inversión extranjera y les ayude a financiar su situación. Países como Alemania y Holanda, superavitarios, prefieren un euro fuerte. En situaciones extremas, el euro se puede convertir una camisa de fuerza.

Con el fin de evitar el pánico bancario en toda Europa, numerosos gobiernos, como Irlanda, o Portugal, se disponen a garantizar sin límites los depósitos bancarios y a elevar los fondos de garantía de depósitos hasta 40.000 euros. En el caso de Islandia, por ejemplo, se procede a una nacionalización de facto de toda la banca privada, con el fin de evitar la bancarrota del Estado (que no se consigue), a lo que se añade un blindaje para las cuentas bancarias offshore.

Las repercusiones de la crisis hipotecaria comenzaron a manifestarse de manera extremadamente grave desde inicios de 2008, contagiándose primero al sistema financiero estadounidense, y después al internacional, teniendo como consecuencia una profunda crisis de liquidez, y causando, indirectamente, otros fenómenos económicos, como una crisis alimentaria global, diferentes derrumbes

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

bursátiles (como la crisis bursátil de enero de 2008 y la crisis bursátil mundial de octubre de 2008) y, en conjunto, una crisis económica a escala internacional.

El efecto directo que tiene la crisis, aparte de la inestabilidad generada en las bolsas, es la reducción de recursos para préstamos. Cabe recordar que las previsiones son un egreso contable como medida de prudencia hasta que se materialice una pérdida estimada. En ambos casos, las pérdidas van contra el capital de la institución financiera, limitando su capacidad de otorgar nuevos créditos, con lo cual se incrementan los costos financieros a los cuales se acceden.

Por lo tanto, en la medida que su efecto se extienda, lo que se obtiene como resultado final es contraer la economía. El último resultado trimestral[10] de la actividad norteamericana alcanza a 2.8%, no muy alejado de su nivel potencial. Al respecto hay que puntualizar dos aspectos:

.

1- Resulta importante recordar que las variables macroeconómicas actúan con retardo o rezago, esto quiere decir que el ajuste de ciertas medidas o sucesos, se da en el tiempo, no es inmediato ni en tiempo real. A éste fenómeno se conoce como inter - temporalidad.

2- Relacionado con lo anterior, los Bancos Centrales de los países más afectados (en principio y que son los más grandes) ya inyectaron alrededor de USD. 900,000 millones en liquidez a los mercados y la señal más clara, en lo que va del año[11], la Reserva Federal norteamericana ha rebajado en dos oportunidades su tasa interbancaria en 125 puntos básicos, tratando de alentar para que no se apague completamente el fuego.

10 Septiembre 2008
11 Octubre 2008

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Dada la tendencia a la baja de tasas en EE.UU. y Europa pero también bajas y estables todavía en Japón, como también por el comportamiento depreciador del dólar, cabría esperar que los inversionistas busquen alternativas más rentables en los mercados emergentes y de la región, ante lo cual, sería importante contar con una buena imagen hacía afuera para captar algo de lo que podría venir. En México, por otro lado, dado lo anterior con políticas de apreciación de nuestras monedas locales, las exportaciones se estarían viendo afectadas. Y más aún por la preponderancia que tienen, dado que explican significativos porcentajes del PIB.

En el análisis sobre lo que está pasando, el término más recurrente en boca de todos es "apalancamiento".

Es imposible explicar el colapso del mercado inmobiliario, el de las empresas con patrocinio gubernamental Fannie Mae y Freddie Mac, o el de la casa de bolsa Lehman Brothers, sin incorporar al análisis el alto nivel de endeudamiento con el que éstas –y la economía estadounidense- han funcionado.

La evidencia de que importantes entidades bancarias y grandes fondos de inversión tenían comprometidos sus activos en hipotecas de alto riesgo provocó una repentina contracción del crédito (fenómeno conocido técnicamente como credit crunch) y una enorme volatilidad de los valores bursátiles, generándose una espiral de desconfianza y pánico inversionista, y una repentina caída de las bolsas de valores de todo el mundo, debida, especialmente, a la falta de liquidez.

En el caso de Estados Unidos, después de la aprobación del TARP 12 (siglas en inglés del programa para el alivio de activos en problemas) siguió la capitalización forzada de los principales bancos estadounidenses que recibieron, en total, 250 mil millones de dólares.

---

12 El **Programa de Alivio de Activos en Problemas (TARP)** es un programa de gobierno de los Estados Unidos para la compra de activos y la equidad de las instituciones financieras para fortalecer su sector financiero. Es el mayor componente de las medidas del gobierno en 2008 para abordar la crisis de las hipotecas de alto riesgo.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

La capitalización de los bancos era una acción impostergable que permite que baje la percepción del riesgo que presenta la banca, permite que los contribuyentes tengan la posibilidad de ser accionistas a cambio de la ayuda otorgada, y ofrecen el uso de recursos fiscales en forma mucho más eficiente.

La experiencia parece mostrar que los rescates bancarios cuestan, en promedio, 16% del PIB. Por ahora, la recapitalización bancaria no garantiza que los bancos se lanzarán a dar crédito.

Aún con la intervención del gobierno, la tasa Libor (la tasa a la que los bancos se prestan entre sí) sigue siendo extraordinariamente alta, y la posibilidad de emitir papel comercial sigue dependiendo del gobierno como comprador. Los “spreads” han bajado sólo en aquellos casos en que el gobierno ha salido a garantizar la solvencia del emisor, o en los que ha sido el comprador eventual. La emisión de deuda de corto plazo está lejos, aún, de normalizarse.

El peor enemigo del crédito hipotecario es el desempleo. Lo primero que hace la gente que deja de recibir un salario es parar su consumo discrecional (entretenimiento, viajes, etcétera), e inmediatamente después dejan de pagar su hipoteca. Evidentemente, los gastos básicos como salud y comida son los últimos en sufrir, y por ello las empresas que los proveen tienen características defensivas en un entorno como el actual.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Conclusiones principales de causantes

Hoy vemos claramente al reventar la burbuja inmobiliaria, ésta provocó una crisis de crédito que ha puesto a Wall Street "de rodillas". De esta forma dado todos los elementos de los cuales se tienen conocimiento, podemos afirmar y concluir que las principales causas de la crisis hipotecaria 2007 en Estados Unidos fueron:

- El sistema bancario desregulado o mal regulado (sectores del préstamo y la inversión) dando lugar a la creación de vehículos hipotecarios (especulativos para personas con mal crédito o sin una fuente de ingresos estable).
- Las tasas de interés bajas de la autoridad monetaria de Estados Unidos durante varios años.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

MEXICO

Una forma de apreciar la fortaleza del sistema hipotecario de México y su comportamiento durante 2008 es comparar su situación actual con la existente en el vecino país del norte, donde el deterioro de la calidad de la cartera hipotecaria motivó una crisis financiera mundial.

El sector hipotecario en México posee características especiales en cuanto a su estructura y agentes que lo conforman, características que lo distingue de otros países y que lo ubican en mejores condiciones para enfrentar la adversidad económica. Se cuenta con organismos sólidos de vivienda como el Infonavit, y el Fovissste, que continúan la operación de sus programas, con la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), un banco de desarrollo para la atención de este sector, así como la de intermediarios financieros privados, representados por Bancos y Sofoles/Sofomes (Sociedades Financieras de Objeto Limitado/Sociedades Financieras de Objeto Múltiple), Garantes y empresas constructoras y desarrolladoras de vivienda, actuando también como eslabón dentro de la cadena productiva para armonizar la oferta de vivienda y la actividad crediticia del país.

En México no hay hipotecas subprime debido a que los principales otorgantes de crédito llevan a cabo un análisis de ingresos de los solicitantes, nadie otorga créditos basados en declaraciones unilaterales de los solicitantes. Para el caso de asalariados, los ingresos son demostrados con recibos de nómina que en un altísimo porcentaje se pueden corroborar con depósitos en cuentas de cheques de los acreditados. Por su parte los independientes y dueños de negocio, acreditan sus ingresos mediante declaraciones de impuestos y/o los flujos de sus estados de cuenta de cheques personales.

Los Bancos por regulación de la Comisión Nacional Bancaria deben consultar del historial crediticio del solicitante en cada operación, viéndose obligados a constituir reservas hasta por el 100% del monto del crédito en caso de aprobar una

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

operación a una persona que presenta un mal historial crediticio. En Nuestro país, los créditos que otorga la banca son en Pesos, a tasas fijas, con pagos fijos en Pesos o Salarios Mínimos y siempre con amortización positiva. Esto protege a nuestros acreditados ante la volatilidad en los mercados. Así mismo, en México, los Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHIS) cuyos estándares han sido definidos por la Sociedad Hipotecaria Federal tienen varias características que los diferencia de los RMBS, y es que en México la institución emisora conserva un interés económico en la emisión durante todo el plazo de la misma, de tal forma que las primeras pérdidas afectan al emisor antes que al inversionista.

A principios del año 2000, las ofertas de crédito hipotecario en nuestro país eran hechas por las Sociedades Financieras de Objeto Limitado y empresas de Autofinanciamiento. Los esquemas incluían para el primer caso, contratos en Unidades de Inversión (Udi's), y para el segundo caso la metodología de otorgamiento se basaba en el sistema de subastas.

Posteriormente durante el 2003, con el propósito de reactivar el crédito hipotecario de vivienda ofrecido por las instituciones bancarias, el Gobierno Federal instrumentó una serie de medidas entre las que destacan las siguientes:

- Surgimiento de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado,

- Permitir la deducción fiscal de los intereses reales para crédito destinados a casa habitación,

- Esquemas de crédito en Udi's que incluyen seguro de cobertura, e

- Instrumentación de programas de apoyo y subsidio.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Fue entonces que el crédito bancario comenzó por ofrecer esquemas a tasa fija, es decir, esquemas de pago en donde la mensualidad permanece constante durante toda la vida del crédito, además de considerar enganches que rondaban el 20%.

Pero la evolución del mercado hipotecario continua y ésta ha sido de forma satisfactoria en beneficio de los usuarios, considerando que a partir del 2007, las opciones de este tipo de créditos mostraron una baja en la tasa de interés, para llegar a niveles del 8.49% anual ponderado, y gracias a los seguros de garantías y de crédito, las instituciones bancarias han lanzado al mercado ofertas de crédito en donde no es necesario desembolsar un enganche, e inclusive opciones para que los usuarios puedan financiar los gastos accesorios, como son la comisión de apertura y la escrituración.

Contrario a lo observado en Estados Unidos, la originación de cartera hipotecaria en México durante 2008 logró mantener su dinámica de crecimiento, pese a las desfavorables condiciones financieras que imperaron durante todo el año, particularmente en su segundo semestre. Lo anterior constituye una prueba fehaciente de la fortaleza del sistema hipotecario mexicano. Los Bancos y los fondos de vivienda, Infonavit y Fovissste, reportaron un incremento en el otorgamiento de créditos hipotecarios durante el 2008, crecimiento medido tanto en volumen (número de créditos) como en monto (valor de la cartera originada). Las Sofoles/Sofomes, si bien continúan con volumen importante de participación, presentan una disminución en sus niveles de emisióm, que es consecuencia fundamentalmente de dos situaciones: Por un parte las condiciones de fondeo sumamente adversas de manera general en el sector bursátil, y por otra, el que algunas Sofoles/Sofomes presentaron un deterioro en la calidad de su cartera hipotecaria que las forzó a relegar la emisión a un segundo término dentro de sus prioridades de negocios. La tabla que se presenta a continuación muestra el otorgamiento de crédito hipotecario durante el 2008, y lo compara contra el correspondiente en el 2007

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Sector	2007		2008		Variación 2007 vs 2008	
	Número de créditos	Valor (millones de pesos)	Número de créditos	Valor (millones de pesos)	Número de créditos	Valor
Bancos	54,119	38,614	88,671	47,966	63.8%	24.2%
Sofoles/Sofomes	110,995	51,990	99,487	45,364	-10.4%	-12.7%
Subtotal	165,114	90,604	188,158	93,330	14.0%	3.0%
Infonavit	458,701	102,124	494,073	115,029	7.7%	12.6%
Fovissste	70,528	22,279	90,140	30,783	27.8%	38.2%
Gran Total	694,343	215,006	772,371	239,142	11.2%	11.2%

* No incluye ajustes por créditos Cofinavit, Apoyo Infonavit, Alia2, Respalda2
Fuente: AHM

Por eso lo más difícil ahora, es conocer cuál es la mejor alternativa del mercado de crédito hipotecario, ya que con tantas ofertas y opciones a la medida de cada persona, lo interesante será conocer aquella que más se adecue a sus perspectivas y posibilidades, esto considerando aspectos como: si es asalariado, nivel de ingresos, edad, tipo de vivienda, entre otros, e identificar si puede utilizar los recursos aportados en alguna subcuenta de vivienda, buscar subsidio, en fin las posibilidades son amplias.

Éstos son solamente algunos ejemplos, ya que existen otras opciones dignas de explorar en el tema de crédito hipotecario bancario, como son las opciones de crédito en combinación con opciones que otorgan los institutos de vivienda (Infonavit y Fovissste), lo que permite hacer uso de los recursos que tienen los trabajadores en la subcuenta de vivienda, y la posibilidad de utilizarlos para el enganche, o bien, para solventar las obligaciones de pago periódico.

Ante la crisis financiera en Estados Unidos, los corredores inmobiliarios alertaron que el ritmo de ventas de casas y departamentos en todos los segmentos será más lento, ya que avecinan un ligero aumento en las tasas de interés hipotecarias.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

“La incertidumbre que genera la crisis financiera afecta a quienes desean adquirir una vivienda porque habrá ajustes en las tasas de interés y eso provocaría una disminución en la venta de inmuebles, porque los compradores están deteniendo su intención de compra", alertó Sergio Dueñas, presidente nacional de Asociación Mexicana de Profesionistas Inmobiliarios (AMPI).

Posterior a su participación en el Gran Foro Inmobiliario 2008, agregó que quizá la construcción de vivienda nueva también se frene, porque la demanda no se comportará igual.

Por su parte, Pedro Trueba, presidente de AMPI Ciudad de México, destacó la importancia de una ley que regule la actividad inmobiliaria, para que garantizar que las transacciones de compra-venta de inmuebles no sean realizadas por informales.

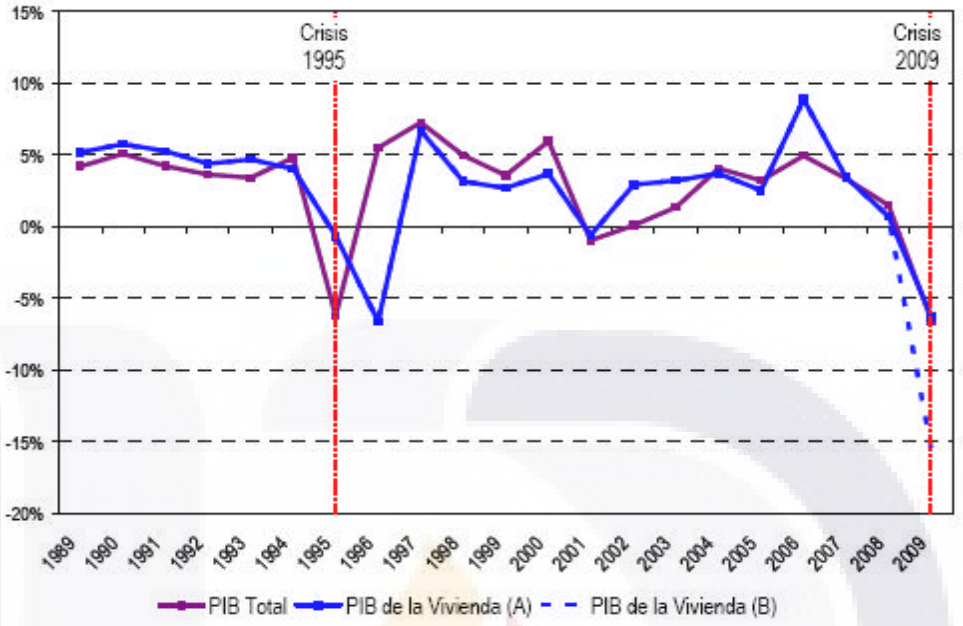
El Gobierno del Distrito Federal aceptó esta propuesta y está en espera de la iniciativa de la Ley Federal de Servicios Inmobiliarios, donde se propone que la Secretaría de Economía tenga una Comisión Nacional Inmobiliaria que regule y supervise a los corredores inmobiliarios.

PIB

De 1998 a 2009 el PIB de la vivienda registró un crecimiento acumulado de 72.6%. El tamaño del mercado medido con el valor bruto de la producción asciende a $454,534,445 miles de pesos corrientes en 2009. Asimismo, el PIB de la vivienda representa 2.9% del PIB total considerando únicamente producción, y 7% si se incluye los servicios que las viviendas prestan a sus ocupantes. Así el sector representa cerca del 10% de la economía del país.
El PIB total y el de la vivienda presentan una relación muy estrecha entre ambas, si el PIB de la economía cae, el de la vivienda cae con mayor magnitud como se muestra en la siguiente gráfica.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS



Fuente: Elaborado por SHF.

El segundo trimestre del 2009[13] observó una contracción del PIB que de acuerdo a cifras preliminares será superior al 10%. Expectativas de la economía para el 2009 plantean que será la peor crisis financiera sufrida en al menos 30 años, con las implicaciones que esto tiene en diversas variables como desempleo, reducción del gasto público, etc.

El sector hipotecario mexicano no ha escapado de los efectos adversos implícitos por la situación económica actual. Algunos puntos a considerar son

• La emisión de cartera individual durante el 2T09 presentó un crecimiento del 19.1% en términos de valor con respecto al trimestre anterior (1T09). Sin embargo, si el comparativo se hace con el mismo trimestre pero del año pasado (2T08), el resultado es una contracción del 10.4% en el valor de la nueva cartera originada

.

13 Se definirá a partir de esta mención como 2T09 así como los demás semestres cuando se indiquen.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

•Al igual que en el caso de la cartera individual, la emisión de la cartera puente durante el 2T09 presentó un incremento en su actividad con respecto al 1T09 del 54.9%, y que llama la atención no solamente por su dimensión, sino por el hecho de llevar consigo un aumento del 17.6% por parte de Sofoles/Sofomes, intermediarios financieros que habían visto su actividad desplomarse durante el 4T08 y 1T09, como consecuencia de la crisis de iliquidez que enfrentaba el mercado bursátil. La reactivación por parte de las Sofoles/Sofomes se da en el marco de un apoyo del gobierno federal a través de la SHF, quien ha retornado al financiamiento de créditos a la construcción. Del mismo modo, la SHF ha facilitado la renovación de los pasivos bursátiles de corto plazo que tenían seis de estos intermediarios financieros. No obstante, y al igual que en el caso de las hipotecas, si el comparativo del otorgamiento de créditos puente del 2T09 se realiza contra el mismo trimestre del año anterior (2T08), se observa una contracción del 32.6%, situación que sigue teniendo como efecto serio la falta de financiamiento al que se enfrentan en la actualidad los desarrolladores de vivienda.

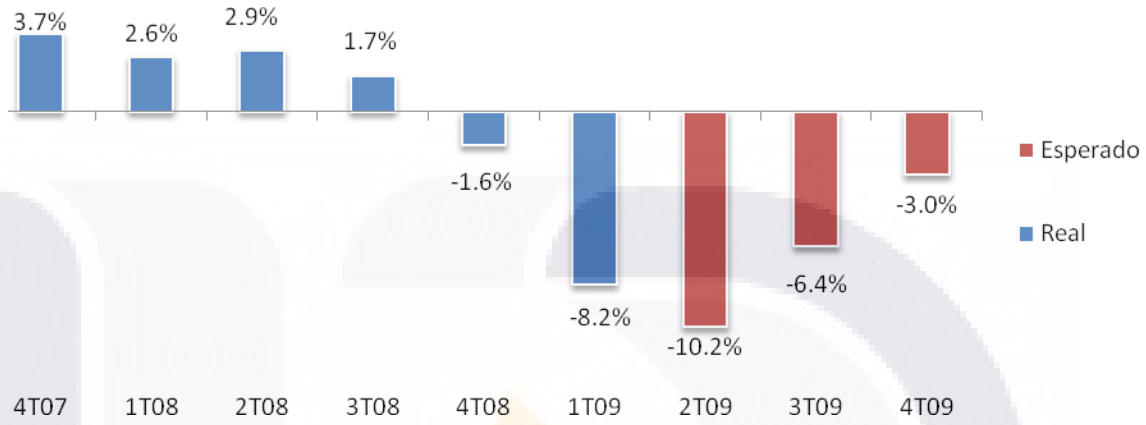
•El índice de cartera vencida para los créditos individuales, pasó del 5.10% durante el 1T09 al 5.52% para el cierre del 2T09. Todos los participantes del sector hipotecario han visto sus índices de morosidad incrementarse durante los últimos trimestres, aunque valdría la pena mencionar que dichos incrementos han sido moderados al tomar en consideración la crisis económica por la que atraviesa el país.

•Por el lado de los créditos puente, el indicador de cartera vencida se incrementó del 12.44% en el 1T09 al 15.28% para el 2T09. Nuevamente este crecimiento ha sido empujado por las Sofoles/Sofomes, las cuales presentaron un índice de morosidad del 26.65% para el 2T09. Es preciso mencionar, sin embargo, que los niveles de cartera vencida para este tipo de intermediarios financieros se ven arrastrados por Metrofinanciera y Crédito y Casa, instituciones tradicionalmente activas en el crédito puente, pero que actualmente atraviesan por una crisis de insolvencia. Si se excluyen a estas dos instituciones, el índice de

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

cartera vencida para créditos puente de las Sofoles/Sofomes, al 2T09, bajaría del 26.65% al 9.43%.



Gráfica Comportamiento Trimestral del PIB [14]

Empleo

En cuestión de empleo, de acuerdo al IMSS, la cifra de trabajadores asegurados a junio del 2009 hace referencia a una base de 13.794 millones, lo que significa una pérdida neta de 682,100 empleos formales desde el inicio de la crisis en octubre del 2008, de los cuales 268,900 se perdieron durante el primer semestre del año.

Lo anterior lleva a una tasa de desempleo del 5.2% de acuerdo a la metodología del INEGI. Si bien las últimas cifras del IMSS muestran cierta tendencia de estabilización, donde durante el 2T09 se perdieron "solamente" 87,100 empleos netos, y julio mostró un incremento en el número de empleos formales de 14,260, las expectativas para lo que resta del año siguen siendo poco halagadoras. La última encuesta del Banco de México sobre las expectativas del sector privado hacen referencia a una pérdida neta de 658,000 empleos formales durante todo el 2009.

14 Fuente: INEGI, y Banco de México, "Encuesta sobre las expectativas de los especialistas del sector privado; agosto del 2009".

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

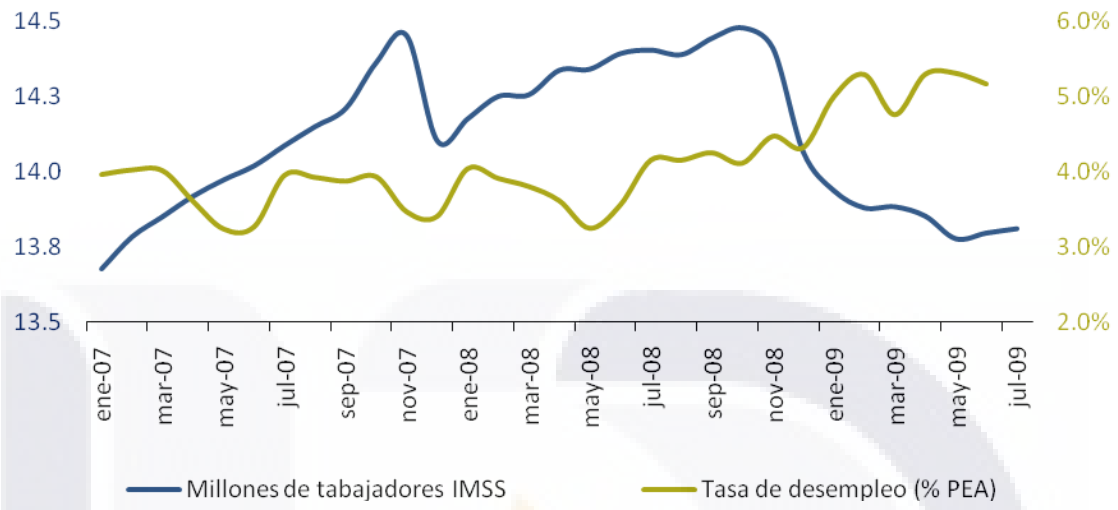


Tabla de Trabajadores vs Desempleo en el país [15]

Para 2009 el personal ocupado fue de 2.6 millones de personas, de los cuales el 77.9% corresponde a obreros y el 22.1% a empleados.

En 2009, el personal ocupado disminuyó 7.5% respecto al año anterior; el de los obreros cayó 8.1% y el de empleados en 5.4%

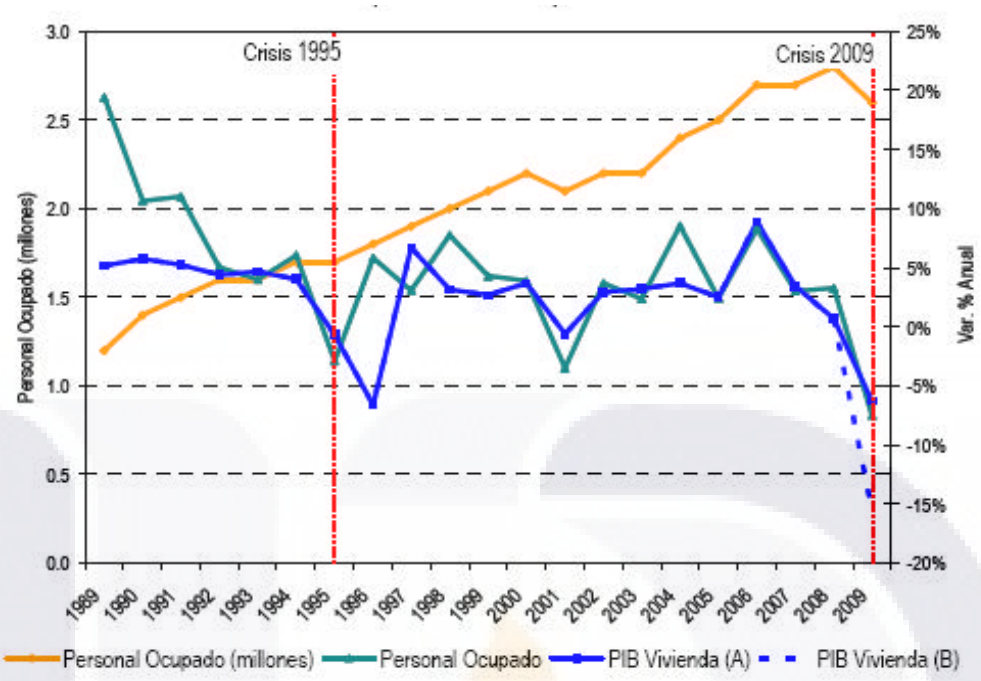
La composición de los puestos de trabajo se ha modificado en la industria ya que a inicios de la década del 2000 el 37.3% de las plazas correspondía a personal ocupado permanentemente y 62.7% a eventuales; en 2009 la proporción fue de 52.0% y 48% respectivamente.

En la siguiente gráfica podemos ver la evolución del personal ocupado y del PIB de la vivienda junto con el nivel de empleo.

15 Fuente INEGI e IMSS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS



Fuente: Elaborado por SHF.

Consumo

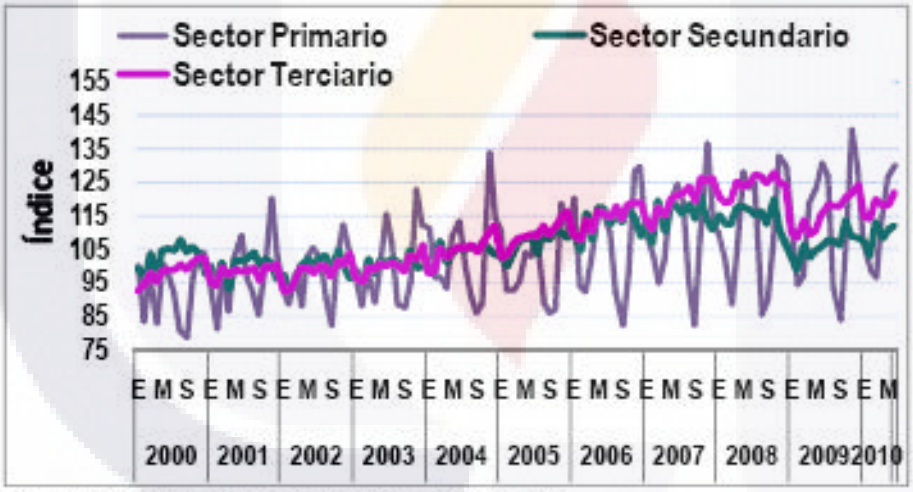
Con una contracción tan marcada en el empleo, así como en las perspectivas de la economía, la confianza tanto del consumidor como del productor se han visto severamente mermadas, tal y como lo reflejan los respectivos índices de confianza publicados por el INEGI. Es bajo este escenario que el consumo privado en México mostró signos de debilidad a partir del 4T08, cuando se reportó un decrecimiento del 1.3%, para posteriormente desplomarse un 9.0% en el 1T09. Las políticas gubernamentales que se han instrumentado como medidas contra cíclicas a través de un mayor consumo gubernamental no han podido contrarrestar la reducción en el consumo privado, pues durante el 1T09 el incremento en el consumo gubernamental fue de tan solo 2.2%

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

La inflación medida a través del índice de precios implícitos del PIB de la vivienda mostro un crecimiento anual promedio de 15.7% de 1998 a 2009. En la crisis de 1994 – 1995 la inflación registrada fue de casi 29%, cerca del doble del promedio antes mencionado.

La industria de la construcción en enero retrocedió 5.01% con relación al dato obtenido en el primer mes de 2009, derivado por menores obras de edificación residencial (vivienda unifamiliar o multifamiliar), de edificación no residencial como naves y plantas industriales, inmuebles comerciales, institucionales y de servicios; así como de los trabajos especializados para la construcción. Este decremento también se reflejó en la demanda de materiales de construcción tales como cables de conducción eléctrica; cemento; productos de asfalto, etc.



Fuente: DEEV con base en datos del INEGI.

Según el Programa Nacional de Vivienda 2007-2012: Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable las metas de vivienda para el sexenio actual ascienden a 6 millones de financiamientos (4.3 millones de créditos para la adquisición de vivienda y 1.7 millones de préstamos para mejoras). La demanda de vivienda dadas las tendencias demográficas actuales, alcanzará una cifra cercana a las 3.9 millones durante el presente sexenio, los cuales sumados a los 2.1 millones de familias que hoy requieren de una casa, explica la meta de 6 millones de

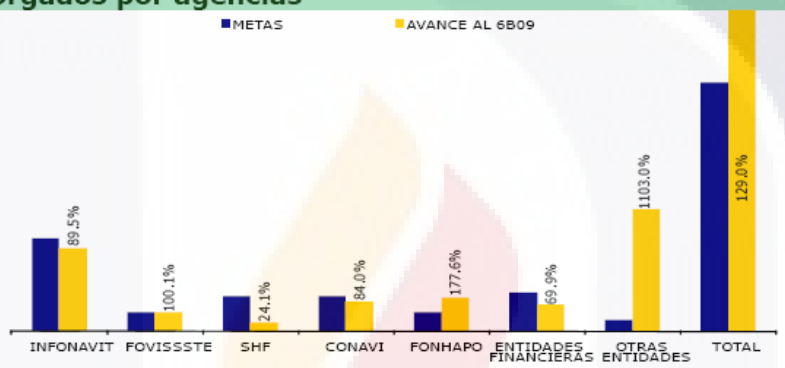
TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

viviendas. Cabe señalar que la meta para el año 2009 se ubicó en 1.351 millones de créditos, cifra ligeramente inferior a lo alcanzado en 2008 que fue de 1.41 millones de financiamientos y que superó en 9.4% la meta originalmente establecida.

En la siguiente gráfica se puede apreciar los resultados obtenidos en 2009 con respecto de las metas de vivienda establecidas para todo el año y dividido por agencia.

Créditos otorgados por agencias



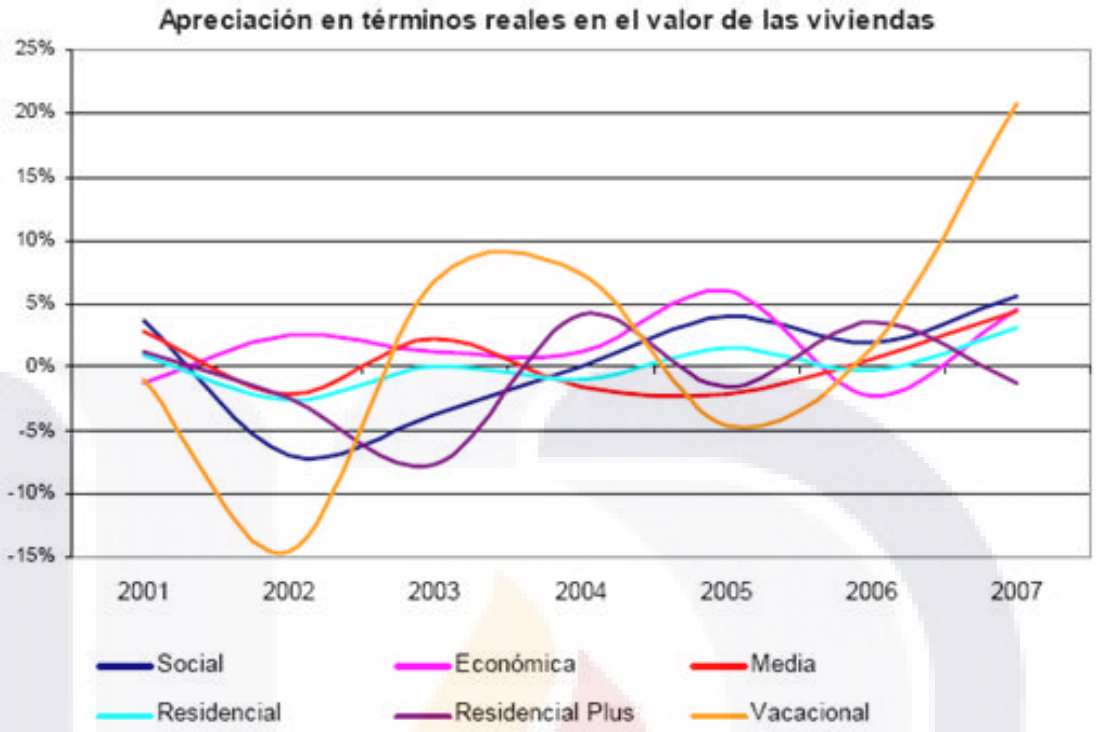
	Metas 2008	Otorgados 2008	% avance	Metas 2009	Avance a diciembre 09	% avance
INFONAVIT	500,000	494,073	98.8%	500,000	447,481	89.5%
FOVISSSTE	113,700	90,140	79.3%	100,000	100,082	100.1%
SHF	108,000	128,380	118.9%	189,980	45,761	24.1%
CONAVI	134,000	213,835	159.6%	190,000	159,546	84.0%
FONHAPO	217,760	222,036	102.0%	101,865	180,929	177.6%
Entidades Financieras	155,000	207,172	133.7%	207,000	144,786	69.9%
Otras Entidades	56,000	49,901	89.1%	60,000	661,821	1103.0%
Total	**1,284,460**	**1,405,537**	**109.4%**	**1,348,845**	**1,740,406**	**129.0%**

Fuente: Ixe Casa de Bolsa / Con información de la CONAVI, INFONAVIT y FOVISSSTE al cierre de 2008 y al cierre del 6B09.

En la siguiente gráfica se aprecia el incremento real en el valor de las viviendas durante el período 2001-2007. En ella se puede observar que las tasas de incremento en los valores han fluctuado alrededor del 5% anual con la única excepción de la vivienda vacacional cuyos movimientos erráticos obedecen al tamaño del mercado y su falta de consolidación.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS



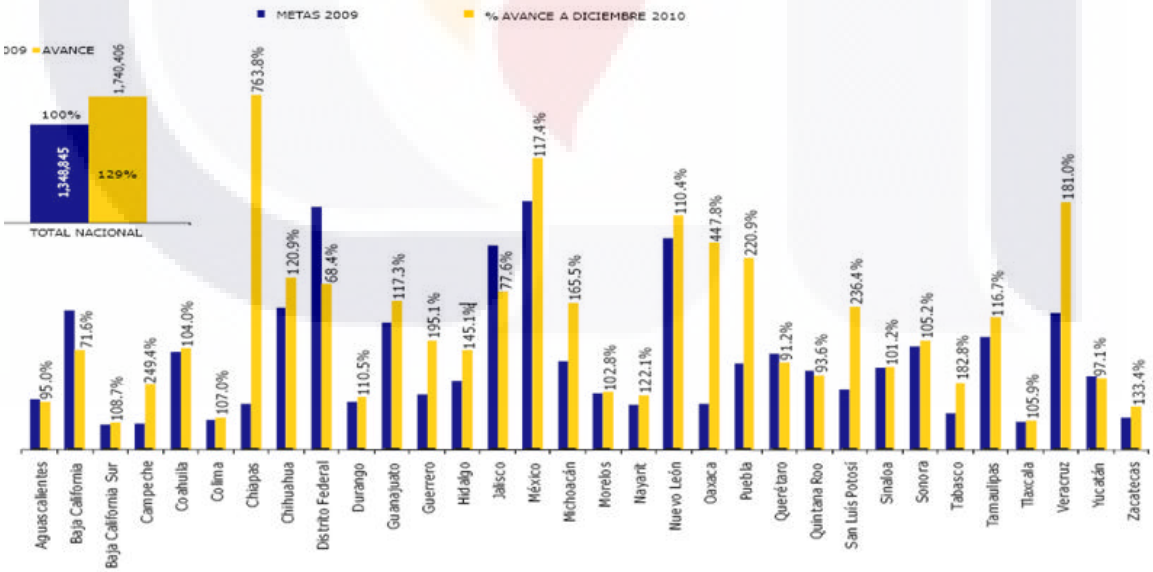
Fuente: Análisis de Scotiabank con información del Mexican Housing Overview de Softec S.C.

El perfil demográfico de cada Estado en México es diferente y la demanda por vivienda no es la excepción ya que a pesar que existe una correlación evidente entre el tamaño de la población y la necesidad de vivienda, las tasas de crecimiento también juegan un papel muy importante además de la migración entre entidades. Por lo tanto, las necesidades de vivienda varían de una entidad a otra, siendo el Estado de México, Distrito Federal, Nuevo León y Jalisco las entidades que mayor demanda de vivienda presentan al ser polos de atracción de migrantes. En el otro extremo, los Estados de Baja California Sur, Campeche, Tlaxcala, Colima y Zacatecas (con 0.80%, 0.84%, 0.89%, 0.95% y 1.03%, respectivamente del total de los créditos) sumaban apenas el 4.5% de la distribución de financiamientos en el país. Como dato adicional, el monto de inversión que se destinaría en el Distrito Federal, el Estado de México, Nuevo León y Jalisco equivalía al 32.3% del total para 2009.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Al sexto bimestre de 2009, 25 Estados lograron superar su meta establecida para el año. Los tres Estados que mostraron el mejor desempeño fueron Chiapas, Oaxaca y Campeche al superar sus metas por 663.8%, 347.8% y 149.4%, respectivamente. Cabe destacar que de estos Estados, únicamente Chiapas superó su meta por monto de inversión en 7.5%, mientras que Oaxaca y Campeche alcanzaron el 87.8% y 78.9% de su meta anual, respectivamente. Contrario a 2008, los Estados del sur del país mostraron un mejor desempeño que sus pares del norte, como resultado de los financiamientos otorgados por parte de SEDESOL a través del programa Microrregiones, los cuales no requieren alta inversión. Por otro lado, entre los Estados que mostraron un mayor rezago en cuanto a nivel de avance en el número de créditos otorgados se encuentran Jalisco con el 77.6%, Baja California con 71.6% y Distrito Federal con 68.4%. Es importante mencionar que siete Estados (Aguascalientes, Quintana Roo, Querétaro, Jalisco, Baja California y Distrito Federal) no lograron sus metas de financiamiento mientras que por monto de inversión únicamente cinco las superaron.



Para 2010, la meta de vivienda se ubicó en 1.10 (no incluye las metas de SHF) millones de créditos. De este número, el 43% se distribuiría a través del INFONAVIT, 18% mediante la CONAVI, el 15% a través de Entidades Financieras

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

que incluyen bancos y Sofoles/Sofomes hipotecarias (otorgamiento de créditos con recursos propios), 10% mediante la FONHAPO, 9% por medio del FOVISSSTE y el resto mediante Otras Entidades como PEMEX, CFE, OREVIS, SEDESOL, etc.

En el año 2008, las metas de financiamiento hipotecario tanto en número de créditos como en monto de inversión, fueron superadas en 9.4% y 2.1%, respectivamente. Sin embargo, en 2009, a pesar de que el número de créditos otorgados superó en 29% el objetivo, el monto total invertido fue inferior al esperado en 19.7% debido a que 35.2% de los financiamientos otorgados en el año (611,783 de 1,740,406) correspondió al programa Microrregiones de SEDESOL, el cual está enfocado en el mejoramiento de la vivienda ubicada en zonas marginadas del país (eliminación de pisos de tierra, construcción de servicios sanitarios, reforzamiento de muros y techos, etc.) e implica un bajo nivel de inversión.[16]

---

16 **CONAVI:** Comisión Nacional de Vivienda. Tiene como objetivo el fomento, la coordinación, la promoción y la instrumentación de la política y el programa nacional de vivienda del Gobierno Federal. Busca garantizar el acceso a una vivienda digna a las familias mexicanas y contribuir al desarrollo social y económico del país.
SHF: Sociedad Hipotecaria Federal. Institución financiera perteneciente a la banca de desarrollo. Es un banco de segundo piso que no atiende directamente al público, sino que se apoya en intermediarios financieros para que sus recursos lleguen a la gente. Mediante el otorgamiento de créditos y garantías, SHF promueve la construcción y adquisición de viviendas de interés social y medio.
INFONAVIT: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Organismo tripartito encargado del otorgamiento de créditos para vivienda a los trabajadores. El INFONAVIT es fondeado por las aportaciones obligatorias que hacen las compañías del sector privado en nombre de sus empleados, por los pagos de créditos hipotecarios y por la venta de títulos hipotecarios. Actualmente es la principal figura en el sistema de otorgamiento de créditos hipotecarios del país. La ley que lo rige establece que las aportaciones que el patrón haga a favor de sus trabajadores les dan derecho a obtener un crédito para vivienda.
FOVISSSTE: Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. Es el organismo encargado del otorgamiento de créditos para vivienda a los trabajadores al servicio del estado.
FONHAPO: Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares. Es un Fideicomiso coordinado por la SEDESOL (Secretaría de Desarrollo Social), que atiende la demanda nacional de vivienda de las familias de bajos recursos a través de un sistema de subsidios. El Fideicomitente es el Gobierno Federal por conducto de la SHCP (Secretaría de Hacienda y Crédito Público) y el Fiduciario es BANOBRAS (Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos).
ENTIDADES FINANCIERAS: Las Sofoles/Sofomes son instituciones que actúan como intermediarios financieros, captan recursos mediante la colocación de instrumentos en el mercado de deuda y otorgan créditos de forma limitada. En el mercado hipotecario las Sofoles tienen un papel de gran participación esto debido a las facilidades otorgadas y contacto de sus productos con los desarrolladores e instituciones hipotecarias. El sector bancario es muy distinto, principalmente debido a que este tipo de instituciones se enfocan a otro tipo de segmento hipotecario; principalmente al segmento medio y residencial.
OREVIS: Organismos Estatales de Vivienda.
ISSFAM: Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas.
MICRORREGIONES: La Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) a través de distintos programas de apoyo social, otorga financiamiento para mejoras y/u otros tipos de créditos enfocados a Remodelaciones, Letrinas, Ampliaciones, Techumbres, entre otros. Estos créditos no requieren una alta inversión.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Financiamiento para Vivienda 2010

ENTIDAD FEDERATIVA	INFONAVIT	FOVISSSTE	SHF	CONAVI	FONHAPO	ENTIDADES FINANCIERAS	OTRAS ENTIDADES*	TOTAL	INVERSIÓN
Aguascalientes	8,750	1,580	ND	2,200	1,524	2,299	1,332	17,685	3,737
Baja California	28,894	2,874	ND	6,678	384	6,781	387	45,998	10,892
Baja California Sur	2,805	1,477	ND	564	734	1,455	248	7,283	2,774
Campeche	2,445	381	ND	2,408	1,351	805	251	7,641	1,320
Coahuila	20,205	1,893	ND	6,871	808	5,276	611	35,664	8,677
Colima	3,800	662	ND	9,014	679	1,220	302	15,677	2,136
Chiapas	5,505	2,320	ND	4,585	5,115	1,566	2,640	21,731	3,428
Chihuahua	33,109	2,187	ND	898	3,069	6,080	288	45,631	10,442
Distrito Federal	21,331	8,952	ND	2,716	696	27,778	18,828	80,301	35,261
Durango	6,685	1,060	ND	2,154	1,837	1,102	130	12,968	2,559
Guanajuato	24,210	3,077	ND	7,219	3,035	6,667	2,514	46,722	9,932
Guerrero	4,210	3,149	ND	1,944	2,422	1,666	310	13,701	3,409
Hidalgo	9,392	4,034	ND	4,695	3,425	2,017	488	24,051	5,284
Jalisco	40,105	4,790	ND	8,312	1,305	12,442	1,166	68,120	18,546
México	44,374	20,577	ND	14,083	4,896	9,744	865	94,539	16,908
Michoacán	10,671	3,402	ND	4,848	7,715	3,193	1,376	31,205	5,854
Morelos	4,833	5,876	ND	3,051	1,930	3,197	151	19,038	6,180
Nayarit	4,955	1,321	ND	1,344	1,843	1,121	89	10,673	2,305
Nuevo León	53,740	2,389	ND	4,673	1,442	18,527	7,497	88,268	22,999
Oaxaca	3,749	1,479	ND	2,507	3,189	1,074	809	12,807	1,950
Puebla	13,820	3,017	ND	6,623	4,586	4,740	381	33,167	7,358
Querétaro	11,124	2,392	ND	2,421	2,030	4,877	323	23,167	7,151
Quintana Roo	11,315	2,924	ND	3,599	701	3,968	1,470	23,977	7,128
San Luís Potosí	10,325	1,655	ND	4,385	1,757	3,434	173	21,729	4,540
Sinaloa	11,761	2,892	ND	3,413	1,339	3,313	345	23,063	6,390
Sonora	21,311	2,115	ND	10,004	1,504	4,049	1,587	40,570	7,799
Tabasco	4,730	869	ND	2,296	3,110	1,685	268	12,958	2,644
Tamaulipas	24,066	2,197	ND	7,212	2,344	5,886	528	42,233	10,280
Tlaxcala	2,170	539	ND	2,126	1,160	423	1,301	7,719	1,080
Veracruz	15,435	5,375	ND	12,633	4,794	6,006	2,217	46,460	10,095
Yucatán	12,360	1,735	ND	3,981	1,770	2,550	2,018	24,414	4,992
Zacatecas	2,815	810	ND	1,893	3,098	853	98	9,567	1,265

Cartera Vencida

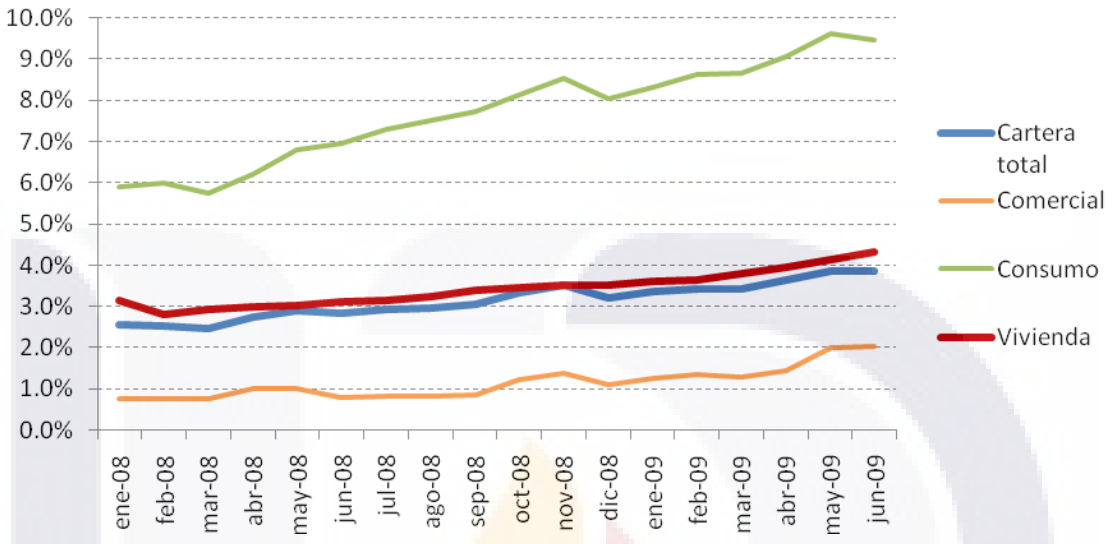
Si bien la recesión económica que se inicia a partir del último trimestre del 2008, y se profundiza durante los siguientes dos trimestres, ha tenido un efecto relevante tanto en pérdida de empleo como en reducción de consumo, el impacto que dicha crisis ha presentado en el sistema financiero, medido a través del índice de cartera vencida de la banca comercial ha sido moderado. A inicios del 2008, dicho

PROVIVAH: Fideicomiso privado, constituido por empresarios mexicanos, con objeto de recaudar fondos de las empresas y la sociedad en general para construir y entregar viviendas a las familias más necesitadas del país.
PEFVM: Programa Especial de Financiamiento a la Vivienda para el Magisterio.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

indicador para el sistema bancario era del 2.6%, mismo que se incrementó a 3.0% al tercer trimestre del mismo año, y termina en 3.9% para junio del 2009.



Fuente: CNBV[17]

Si bien es cierto que el índice de cartera vencida se ha incrementado dentro del sistema bancario mexicano, crecimiento particularmente pronunciado en los créditos al consumo, dichos aumentos están lejos de los mostrados por diferentes tipos de activos financieros en Estados Unidos, señal de un marco más prudencial en las políticas crediticias, lo que ha otorgado al conjunto del sistema financiero mexicano de una mayor solidez para solventar la adversa situación económica.

En el sector hipotecario efectos negativos se han observado desde diferentes parámetros de la actividad hipotecaria, tales como: reducción en el nivel de otorgamiento, deterioro en los índices de cartera vencida, falta de liquidez en el mercado bursátil y reducido apetito para emisiones relacionadas con el sector hipotecario, tema particularmente evidente para el caso de Sofoles/Sofomes, sector que ha sufrido numerosas bajas de calificación tanto a nivel corporativo,

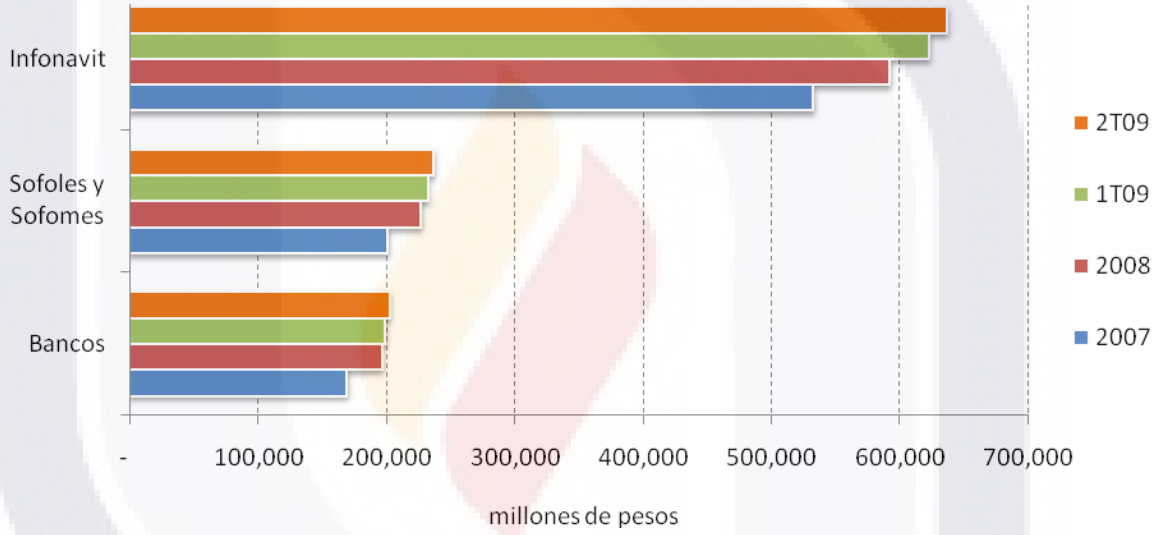
17 CNBV Comisión Nacional Bancaria y de Valores

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

como en su capacidad de administración de activos, al igual que en las bursatilizaciones de cartera individual y puente.

El saldo total de cartera individual para al cierre del 2T09 ascendió a $1.073 billones , lo que significa un incremento del 5.5% con respecto al saldo de la cartera al cierre del 2008 , y del 1.7% con respecto al 1T09. Siendo el Infonavit el principal administrador de cartera hipotecaria con un total de $637,678 millones, seguido por Sofoles/Sofomes grupo que es liderado por Hipotecaria Nacional.



Cartera Individual. Fuente AHM[18]

Con respecto a los créditos para la construcción, el saldo insoluto de este tipo de cartera alcanzó, durante el 2T09, los $87,521 millones, lo que representa un decremento del 1.7% con respecto al 1T09, y un modesto incremento del 0.8% al realizar el comparativo con el mismo trimestre del año anterior (2T08). Si el análisis se realiza desglosando por tipo de intermediario financiero, se observa cómo durante los últimos doce meses (2T09 vs 2T08), la banca comercial ha incrementado su financiamiento en los créditos puente en un 18.2%, mientras que durante el mismo plazo las Sofoles/Sofomes lo han reducido en un 10.9%,

18 Asociación Hipotecaria Mexicana

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

contracción que se entiende por un lado por la salida de Metrofinanciera y Crédito y Casa, dos importantes jugadores en este sector, así como condiciones de fondeo mucho menos favorables en el mercado bursátil, mercado que era la fuente primordial de financiamiento de Sofoles/Sofomes para este tipo de producto.

Considerando que una tercera parte de la cartera puente de las Sofoles/Sofomes, es todavía administrada por Metrofinanciera y Crédito y Casa, la participación de mercado de este grupo de intermediarios financieros continuará decreciendo durante los siguientes meses, teniendo un impacto negativo en los desarrolladores de vivienda medianos, pero sobretodo pequeños que no están siendo atendidos por la banca comercial.

Tendencias

Una de las fortalezas más relevantes del sistema hipotecario mexicano la constituye su estructura de financiamiento, misma que ha permitido no solamente mantener sino incluso incrementar la oferta hipotecaria durante el 2008. Por un lado los fondos de vivienda, Infonavit y Fovissste, que en su conjunto administran dos terceras partes de la cartera hipotecaria en México, basan su financiamiento en las aportaciones patronales que se realizan a favor de sus respectivos derechohabientes, así como la revolvencia de su cartera ya existente. De manera adicional, el Infonavit ha agregado la bursatilización como una importante fuente alterna de financiamiento, esfuerzo que inició en el 2004 y que ha logrado crecer año con año, incluso durante el 2008. En total, el Infonavit ha bursatilizado más de $34,000 millones de cartera hipotecaria. La Banca, que mantiene una participación de mercado superior al 15% del total de la cartera hipotecaria, concentrándose en vivienda media y residencial, fondea su cartera primordialmente a través de la captación, la cual ha demostrado ser un mecanismo estable en instituciones de crédito que gozan de una solidez financiera, como es el caso de la banca mexicana. Las Sofoles/Sofomes por su parte, son las entidades que se han visto

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

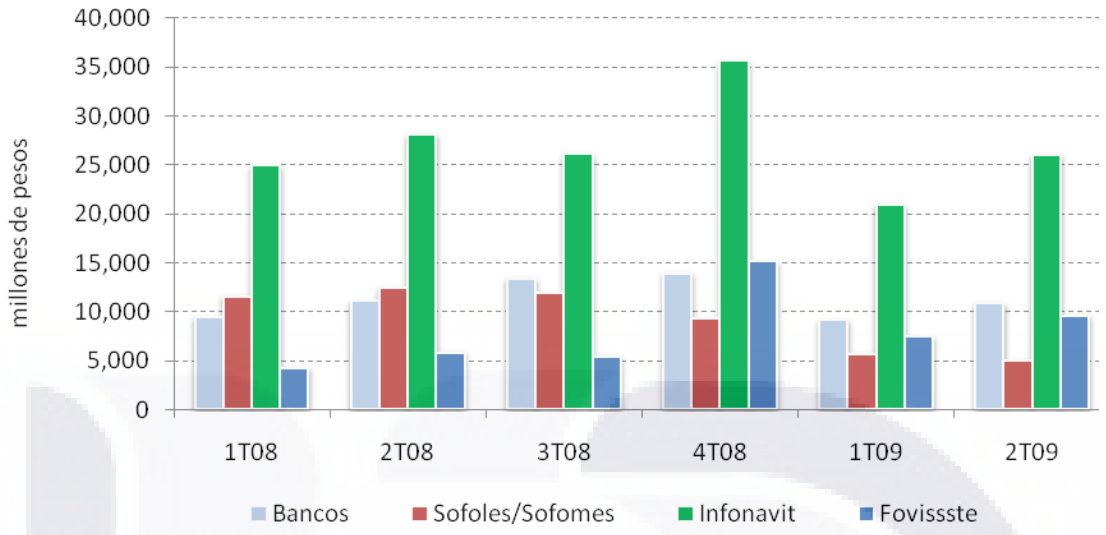
TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

más afectadas ante el deterioro de los mercados financieros, problema que ha sido especialmente crítico para aquéllas que no forman parte de un grupo financiero. Ante la restricción regulatoria de financiarse por medio de la captación de depósitos, este grupo de entidades había logrado a partir del 2003, importantes avances en su diversificación de fuentes de fondeo, particularmente mediante la deuda bursátil en todas sus modalidades: bursatilización de hipotecas, bursatilización de cartera puente, así como Certificados Bursátiles Quirografarios, tanto de largo como de corto plazo, constituyéndose como agentes de gran relevancia en el desarrollo del mercado secundario hipotecario del país.

Durante el segundo trimestre del 2009, el otorgamiento de créditos hipotecarios alcanzó los $51,659 millones, lo que significa un incremento del 19.1% con respecto al 1T09, crecimiento que se observó tanto en los dos fondos de vivienda (Infonavit y Fovissste), así como en los Bancos, mientras que el sector de Sofoles/Sofomes sigue mostrando una contracción en su volumen de emisión. Si bien este crecimiento observado a nivel industria en el 2T09 es una señal alentadora, el comparativo contra el año pasado no es tan favorable, dado que presenta una caída del 10.4% contra el monto de créditos hipotecarios originados durante el 2T08, contracción que tiene su origen en la caída del 59.9% en el volumen de créditos hipotecarios originados por Sofoles/Sofomes, así como un decrecimiento del 7.4% por parte del Infonavit. Y si bien el Fovissste presenta un incremento del 64.6% en el volumen de hipotecas originadas durante el 2T09 (vs el 2T08), dicho aumento no alcanza a compensar las contracciones observadas en el resto de los participantes.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS



Emisión de Cartera Individual. Fuente AHM

Ahora bien, si el comparativo de emisión de cartera hipotecaria se realiza semestre contra semestre, se continua observando una contracción en el nivel de actividad crediticia, pues del 1S08 al 1S09, el número de nuevos créditos hipotecarios decae en un 11.0%, mientras que el valor de dicha cartera originada es un 12.0% inferior, tal y como se observa en la siguiente tabla.

Sector / Entidad Financiera	**Colocación Créditos Individuales**				**Variación (%)**	
	1er Semestre 2008		1er Semestre 2009		1S08 vs 1S09	
	Créditos	Monto ($ millones)	Créditos	Monto ($ millones)	Créditos	Monto ($ millones)
Bancos	27,725	20,595	18,902	14,676	-31.8%	-28.7%
Infonavit Total	0	0	30,102	5,427		
Subtotal Bancos	27,725	20,595	49,004	20,103	76.8%	-2.4%
Sofoles/Sofomes	52,666	24,088	20,257	10,715	-61.5%	-55.5%
Subtotal	80,391	44,683	69,261	30,817	-13.8%	-31.0%

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

INFONAVIT	236,649	53,177	204,359	47,081	-13.6%	-11.5%
FOVISSSTE	32,794	10,153	37,869	17,128	15.5%	68.7%
Total General	**349,834**	**108,014**	**311,489**	**95,026**	**-11.0%**	**-12.0%**

Tabla comparativa 1er semestre 2008 contra 1er semestre 2009.[19]

De la tabla anterior, se observa cómo la reducción en el otorgamiento de crédito hipotecario es particularmente pronunciada para el caso de las Sofoles/Sofomes, donde el primer semestre del 2009 muestra una contracción del 61.5% en número de créditos con respecto al mismo semestre del año anterior, y del 55.5% en el valor de esa inversión.

Esta caída en el otorgamineto de créditos hipotecarios por parte de Sofoles/Sofomes, se da primordialmente por un ajuste en los criterios crediticios para el otorgamiento de nuevas hipotecas, lo que conllevó a un menor número de créditos individuales originados.

Por otro lado, la banca comercial reportó un incremento del 76.8% en el número de créditos individuales originados durante el 1S09. Sin embargo, si se utiliza la métrica del valor de dichas hipotecas, resulta una contracción del 2.4% contra el 1S08. La razón de este comportamiento atípico entre el volumen y el valor de los créditos hipotecarios originados por la banca comercial que se ha venido presentando desde trimestres anteriores, radica en la existencia del producto Infonavit Total de Banamex, producto que todavía no existía a inicios del 2008, pero que para el 2009 representó un 61.4% del total de los créditos otorgados por la banca comercial, aunque solamente un 27.0% del valor de dicha cartera. Lo anterior debido a que el saldo promedio del crédito Infonavit Total fue de $180,286

19 Fuente AHM

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

mientras que para el resto las hipotecas otorgadas por la banca comercial, el monto promedio del crédito fue de $776,418.

Si bien el Infonavit continúa siendo el motor del sector hipotecario, al originar el 49.5% del volumen crediticio del 1S09, el Fovissste ha inyectado cierto grado de dinamismo al sector, dado continuó presentando un incremento en la emisión de hipotecas, tanto en número de créditos como en el valor de éstos, siendo dichos aumentos durante el 1S09 del 15.5% y 68.7% respectivamente. Es así como la participación del mercado de Fovissste se ha incrementado del 9.4% durante el 1S08 al 18.0% para el 1S09, superando sin ningún problema a las Sofoles/Sofomes, y acercándose mucho a la banca comercial.
A diferencia de lo observado en la banca comercial, en el caso del Fovissste se registra un incremento en el valor promedio del crédito otorgado, mismo que pasa de $309,613 para el 1S08, a $452,298 para el 1S09, lo que significa un aumento del 46.1% en valor de las hipotecas.

Durante el primer semestre del 2009, el 70.2% del monto otorgado en créditos hipotecarios, se destinó al formato de mercado abierto, esto es, créditos que no presentan vinculación entre las entidades financieras y los fondos de vivienda, mientras que el 29.8% restante fue utilizado para los programas conjuntos de la iniciativa privada (Bancos, Sofoles/Sofomes) con los fondos de vivienda Infonavit y Fovissste, siendo el Cofinavit el programa conjunto más importante. Es interesante resaltar la aceptación que han tenido los programas de Cofinavit y Apoyo Infonavit dentro de la banca comercial, quien los ha operado en volúmenes mayores que las Sofoles/Sofomes. Lo anterior en adición al programa Infonavit Total de Banamex, mismo que por sí solo representa el 27.0% de la inversión que la banca comercial ha destinado al otorgamiento de créditos hipotecarios durante la primera mitad del 2009.

Por otro lado, los programas conjuntos de Fovissste, Alia2 y Respalda2, han sido operados en su mayoría (un 79.0%) a través de Sofoles/Sofomes, señal de la

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

importancia que continúa teniendo este tipo de intermediarios financieros, no obstante la situación por la que están atravesando.

? Programa Alia2

Sus principales características son:

- El crédito FOVISSSTE se otorgará sobre el cálculo del valor presente del 5 por ciento de las aportaciones futuras, conforme al salario base del trabajador, de acuerdo con las tablas de montos máximos publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 11 de mayo de 2006, más el saldo de la Subcuenta de Vivienda a la fecha de solicitud de crédito, complementado con recursos de Instituciones Financieras.

- El valor máximo de la vivienda y/o del crédito será de $1,000,187.97

- Los créditos otorgados por las Instituciones Financieras serán en pesos, con tasa fija a lo largo de la vida del crédito, con seguro de vida y daños.

Características de Respalda2:

- El crédito FOVISSSTE se otorgará sobre el saldo que cada trabajador derechohabiente del ISSSTE presente en su Subcuenta de Vivienda SAR, el cual se complementará con recursos de las Instituciones Financieras, para la adquisición de viviendas de cualquier valor.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

- Los créditos otorgados por las Instituciones Financieras serán en pesos, con tasa fija a lo largo de la vida del crédito, con seguro de vida y daños.

	Mercado Abierto		Cofinavit		Infonavit Total		Apoyo Infonavit		Alia2		Respalda2		Total	
Institución	Número de créditos	Valor (millones)	Número de créditos	Valor (millones	Número de créditos	Valor (millones	Número de créditos	Valor (millones)	Número de créditos	Valor (millones)	Número de créditos	Valor (millones)	Número de créditos	Valor (millones)
Bancos	8,854	8,566	5,676	2,821	30,102	5,427	3,848	3,070	471	170	53	50	49,004	20,103
Sofoles / Sofomes	8,711	6,155	8,499	2,796	-	-	789	936	1,910	522	348	305	20,257	10,715
Subtotal	17,565	14,721	14,175	5,617	30,102	5,427	4,637	4,005	2,381	692	401	355	69,261	30,818
Infonavit	152,831	33,193	48,309	10,991	-	-	3,219	2,896	-	-	-	-	204,359	47,081
Fovissste	35,558	16,717	-	-	-	-	-	-	2,200	397	111	14	37,869	17,128
Total	205,954	$64,632	62,484	$16,608	30,102	$5,427	7,856	$6,902	4,581	$1,089	512	$369	311,489	$95,026
	*Ajustes por duplicación:		Créditos "Cofinavit" de Bancos y Sofoles/Sofomes										18,207	-
			Créditos "Infonavit Total (Banamex)"										30,102	-
			Créditos y montos de "Apoyo Infonavit" de Bancos y Sofoles/Sofomes										3,219	2,896
			Créditos "Alia2" de Bancos y Sofoles/Sofomes										2,200	-
			Créditos y montos de "Respalda2" de Bancos y Sofoles/Sofomes										111	14
											Total ajustes		53,839	$2,911
											TOTAL SECTOR*		**257,650**	**$92,116**

*Ajuste para estimación número de viviendas nuevas o usadas con más de un crédito asociado. TOTAL SECTOR= Número de viviendas[20]

20 Fuente AHM

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

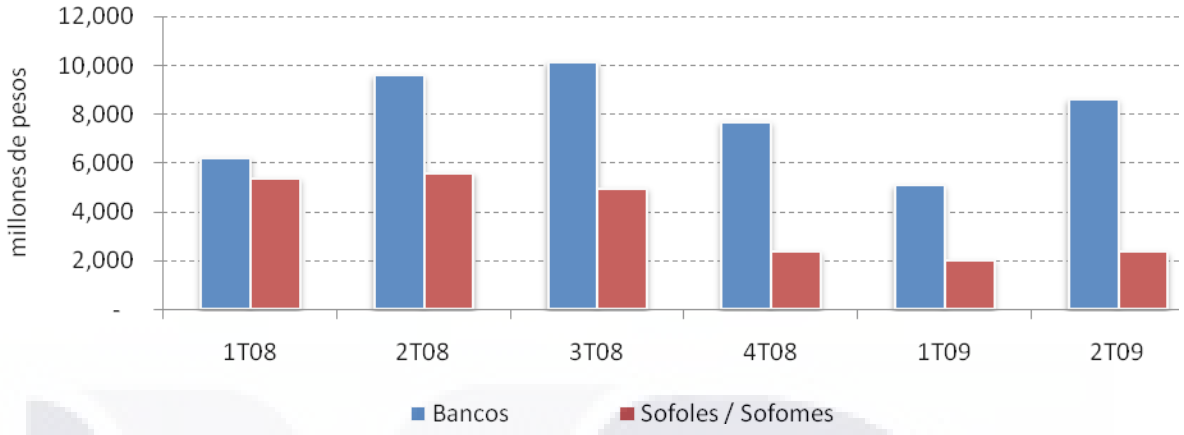
En lo que respecta al otorgamiento de créditos para la construcción, el 2T09 mostró una notable mejoría con respecto al trimestre anterior (1T09), pues el volumen de créditos contratados se incrementó en un 54.9% al pasar de $7,065 millones durante los primeros tres meses del año, a $10,946 millones para los meses de abril a junio.

El incremento en el volumen originado proviene primordialmente de la banca comercial, quien en el plazo comentado aumentó su disponibilidad de fondeo en un 69.6%. Sin embargo, resulta interesante mencionar el rubro de Sofoles/Sofomes presentó un incremento del 17.6% en el monto de créditos puente contratados, señal del efecto que está teniendo el apoyo de la SHF, y quien, de acuerdo a cifras de la SHCP, ha contratado al mes de junio del presente año $17,838 millones para el fondeo de créditos puente así como $8,400 millones para el refinanciamiento de pasivos bursátiles.

Este último programa instrumentado por la SHF para el refinanciamiento de los pasivos bursátiles a corto plazo, les ha permitido a las seis instituciones participantes el poder reducir la presión que tenían en las renovaciones de sus Certificados Bursátiles de Corto Plazo, que las estaba forzando a incrementar su liquidez a través de la contracción de la cartera para la construcción, lo que ocasionó una abrupta caída en el número de créditos puente contratados durante el último trimestre del 2008, y el primero del 2009.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS



Si bien la contratación de créditos para la construcción durante el 2T09 muestra una marcada mejoría contra el trimestre anterior, la realidad es que esta actividad sigue mostrando una contracción contra el año pasado; si el comparativo se realiza entre el 1S09 vs el 1S08, se observará una contracción del 32.6% del monto de créditos puente contratados. Desglosando dicha contracción por tipo de intermediaros financieros, se observa una caída del 13.4% por parte de la banca comercial, y un desplome del 60.3% por parte de Sofoles/Sofomes.

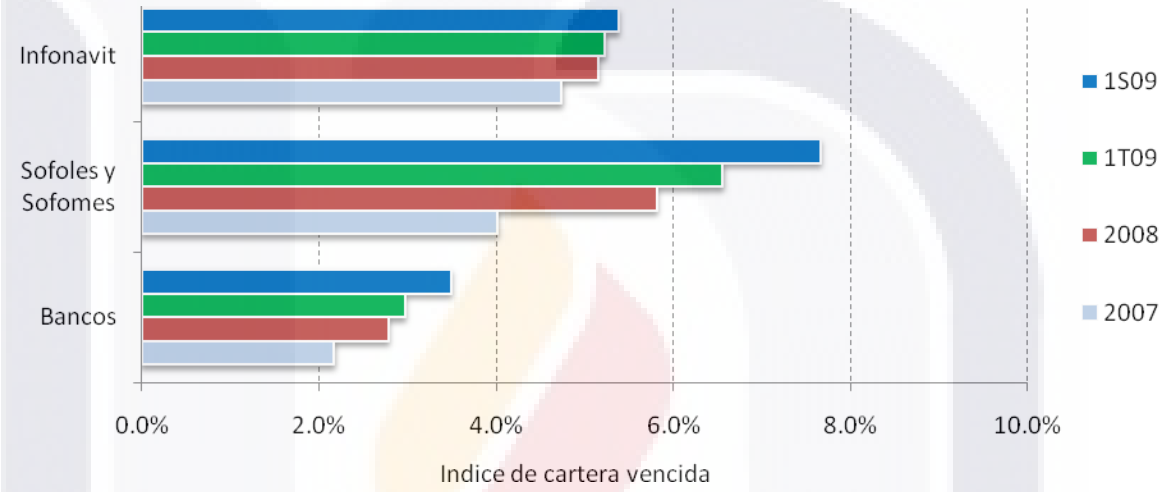
La contracción en la actividad de las Sofoles/Sofomes ha tenido un impacto mayor en los desarrolladores medianos y sobre todo en los pequeños. Durante el primer semestre del 2008, el crédito promedio contratado por la banca comercial fue para la construcción de 186 viviendas por desarrollo, mientras que en el rubro de Sofoles/Sofomes, el tamaño promedio del crédito puente era para 94 viviendas por proyecto. Para el primer semestre del 2009, el promedio de los créditos respaldados por la banca comercial permaneció en niveles similares, 183 unidades por desarrollo, mientras que el tamaño de los nuevos proyectos contratados por Sofoles/Sofomes se incrementó a 115 viviendas por proyecto.

Lo anterior significa que no solamente las Sofoles/Sofomes redujeron su disponibilidad de fondeo para créditos puente, sino que, para los casos en donde continuaron activos, lo hicieron primordialmente para proyectos de mayor tamaño

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Al cierre del 2T09, el indicador de cartera vencida en créditos individuales administrados por el sistema hipotecario mexicano, excluyendo al Fovissste para el cual no se tiene la información disponible, ascendió a 5.52%, lo que representa un incremento de 42 puntos base con respecto al 1T09, y de 68 puntos base comparado con el cierre del 2008.



* Incluye cartera fuera de balance (bursatilizaciones) salvo en el caso del Infonavit[21]

Como se puede observar en el gráfico anterior, el incremento en los índices de cartera vencida de los créditos hipotecarios, es una tendencia que se ha observado desde finales del 2007, tanto en el Infonavit, como en banca comercial y en Sofoles/Sofomes, y es el resultado de un deterioro en las condiciones económicas del país.

Diversas estrategias se han estado implementando para mejorar los índices de cartera vencida de los créditos individuales. Por un lado, el Infonavit ha venido operando de manera exitosa un modelo de Cobranza Social con el objetivo de apoyar a sus acreditados a preservar su patrimonio. Lo anterior, a través del

21 Fuente AHM

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

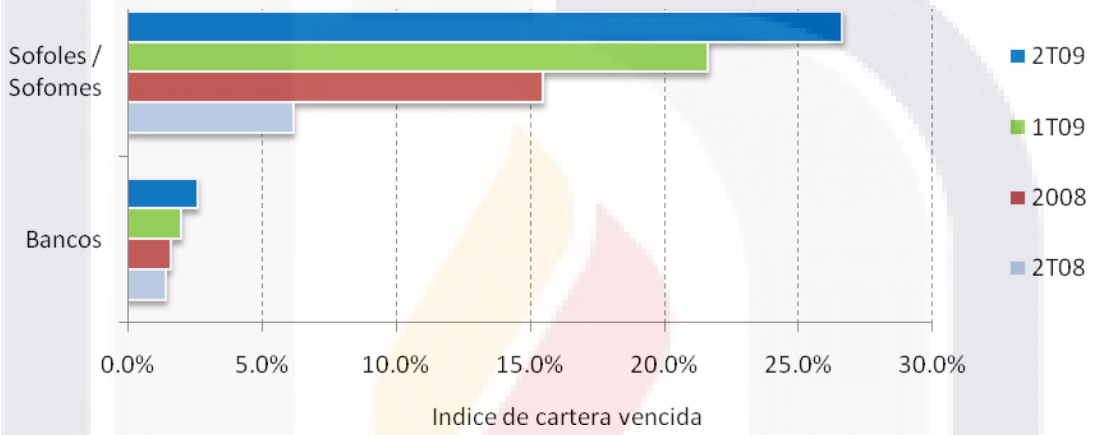
establecimiento de productos y estrategias que facilitan a los trabajadores hacer frente a sus obligaciones de pago cuando hay pérdida de empleo, variaciones en su poder adquisitivo, paros técnicos, etc. También Bancos y Sofoles cuentan con esquemas similares para atender este tipo de problemática de manera individual a clientes con problemas de pagos. Por el lado de las bursatilizaciones, que es un mecanismo de financiamiento relativamente reciente en el sistema hipotecario mexicano, también se han estado realizando cambios en los contratos de algunas emisiones, esto para facultar a los administradores de cartera a realizar modificaciones en los créditos hipotecarios de aquellos casos en donde se considere que tales cambios permitirán a los deudores que están enfrentando dificultades financieras, regresar a un esquema de pagos regulares y puntuales.

En relación a la cartera de créditos para la construcción, el índice de cartera vencida se ha incrementado de manera importante durante los últimos 12 meses al pasar del 4.27% en el 2T08 a 15.28% para el 2T09. Si se analiza el índice de morosidad por tipo de intermediario financiero, se observa que para el caso de los Bancos, la cartera vencida pasó de 1.45% en junio del 2008 a 2.61% en junio del 2009, un incremento bastante acotado. Sin embargo para el caso de las Sofoles/Sofomes, el incremento ha sido mucho más notorio, pues en el mismo plazo de doce meses, la cartera vencida pasó de 6.18% a 26.66%.

La razón primordial de este aumento en la morosidad de la cartera puente por parte de las Sofoles/Sofomes radica en los muy particulares problemas por los que atraviesan tanto Metrofinanciera como Crédito y Casa, instituciones que eran particularmente activas en este tipo de crédito. De hecho si se excluyen a estas dos instituciones, la cartera vencida de las Sofoles/Sofomes para el 2T09 bajaría de 26.66% a 9.43%. Nivel de morosidad que si bien no deja de ser alto, está mucho más en línea con las condiciones económicas actuales, donde muchos de los desarrollos de vivienda han visto una reducción en sus ritmos de desplazamiento (ventas), y por lo que se han visto forzados a reestructurar los contratos de créditos puente y con esto ampliar los plazos de vencimiento.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS



*Cartera vencida en Créditos a la construcción

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

CARACTERÍSTICAS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN INSTITUCIONES FINANCIERAS[22]

A contunuación se mencionan algunas instituciones otorgadoras de créditos hipotecarios y sus principales características.

INSTITUCIONES PRIVADAS

Beneficios	Producto	Valor mínimo de la vivienda	% Máximo de financia.	Crédito máximo	Plazo del crédito (años)	Tasa de Interés inicial	Pago por mil*	CAT *	Mensualidad crédito de $1 millón de pesos	Ingresos del Solicitante
Mensualidades y tasa congelada durante la vida del crédito	Tasa Fija	$500,000	80%	$10,000,000	15	12.50%	$12.33	14.27%	$13,082	Desde $11,000 pesos mensuales
					20	12.75%	$11.54	15.36%	$12,292	
			85%	$3,000,000	15	12.75%	$12.49	15.35%	$13,226	
					20	13.00%	$11.72	15.62%	$12,456	
			90%		15	13.00%	$12.66	15.61%	$13,383	
					20	13.25%	$11.90	15.88%	$12,623	
El saldo de la subcuenta de vivienda puede ser utilizado para cubrir parte del enganche	Cofinavit	$750,001	80%	$10,000,000	15	12.50%	$12.33	14.27%	$13,082	Desde $7,000 pesos mensuales
					20	12.75%	$11.54	15.36%	$12,292	
			85%	$3,000,000	15	12.75%	$12.49	15.35%	$13,226	
					20	13.00%	$11.72	15.62%	$12,456	
			90%	$3,000,000	15	13.00%	$12.66	15.61%	$13,383	
					20	13.25%	$11.90	15.88%	$12,623	
PROGRAMA DE REDUCCIONES TASA POR PAGO PUNTUAL. Si cuentas con cargo automático a tu cuenta de cheques Banamex, puedes obtener hasta 10 reducciones en la tasa de interés alcanzado la taza anual del 9.50%. Programa aplicable solo para los créditos con monto de financiamiento del 80% sobre el valor de la vivienda y a plazo de 15 años.										
> Comisión por apertura del 2.25% ó es posible elegir el crédito sin comisión de apertura con un incremento										

22 Características de productos de las instituciones financieras a Junio de 2009

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

en la tasa de interés anual del 0.75%
> Comisión por investigación socio económica $500 pesos y por avalúo tarifa única de $1,800 (más IVA)
> Seguro de vida para un participante factor mensual de 0.000491 y para dos participantes de 0.000689 sobre el importe del crédito dispuesto
> Seguro de daños; factor mensual de 0.000261 sobre el valor de construcción
Seguro de desempleo. Aplica sólo al titular del crédito hasta por 6 mensualidades del crédito sin reinstalaciones (sin costo adicional)
> Para aforos mayores al 80% es obligatorio contar con una referencia crediticia y consultar las condiciones en www.banamex.com
* El pago por millar incluye seguros
** Costo Anual Total informativo para créditos de $1000,000 pesos, calculado en abril del 2009
sujeto a autorización de crédito y capacidad de pago

Scotiabank

Esquema	Ingreso mín.(pesos)	Valor mínimo de la vivienda	Porcentaje máximo de financiam.	Tasa de Interés	Pago por mil	Apertura	CAT
Valora Aplica Apoyo Infonavit y Cofinanciamiento Fovissste y Cofinavit	Desde $7,500	Desde $400,000 pesos dependiendo de la plaza	Hasta 100%	11.30 % fijo por los primeros 7 años y 13.90 % fijo por el plazo remanente	Dependerá de la tasa inicial y estará en un rango de $9.75 a $12.40	2.50 % intercam. por una comisión por pago anticipado del 3.50 %	Valora 20 años Económica 12.47% Media 12.43% Residencial 12.41% Residencial Plus 12.41%

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Pagos Oportunos Aplica Apoyo Infonavit y Cofinanciamiento Fovissste y Cofinavit	Desde $7,500	Desde $400,000 pesos dependiendo de la plaza	Hasta 100%	Para plazo de 15 años 1er año/ 12.30 % 2do año/ 12.05% 3er año/ 11.70% 4to año/ 11.30% 5to año/ 10.85% 6 a 10 años/ 10.30% La escala cambia por cada plazo	$14.11 fijo para plazo de 10 años El pago cambia de acuerdo al plazo	2.50%	Pagos Oportunos 15 años Económica 13.02% Media 12.96% Residencial 12.93% Residencial Plus 12.94%

? Comisiones por seguro 0.43 al millar Seguro de Vida

? Comisiones por seguro 0.26 al millar Seguro de Daños

? Plazo desde 7 a 30 años dependiendo del esquema

Santander

Esquema	Tasa Fija	Tasa Variable
Ingreso mínimo	$9,000 pesos bruto (neto)	
Edad del solicitante	21 años en adelante, sin que la edad del solicitante sumada al plazo exceda los 70 años	
Valor mín. Vivienda	$300,000	
% máximo de financiamiento	85 % valor máximo de la vivienda hasta $3.5 millones y 80% si vale más	
Préstamo Mínimo	$150,000 pesos	
Tasa de interés	11.95	11.55% los primeros 5 años y TIIIE +4.9 tope de 18% resto del plazo
Plazo (en años)	De 5 a 15 y 20 años	15 años
Pago por mil	Desde $9.99	Desde $10.14
Apertura	2.7%	
Estudio		
Avalúo	2.875 al millar del valor comercial de la vivienda	
Seguros	Por seguro de vida se cobra 0.5150 por un participante y .8461 por dos participantes esto por cada $1,000 pesos de crédito Por el seguro de daños se cobra 0.33474 sobre el valor destructible del inmueble,	

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

	cubre Daños al inmueble, Contenidos, Responsabilidad Civil y Asistencia Hogar. El seguro de desempleo es gratis y cubre 12 meses
Beneficios	Súper Recompensa: sólo para pagos puntuales, aplica para todos los programas y plazos. Por cada 11 pagos puntuales se excenta el pago 12. Fondo emergente: apartir de 36 pagos puntuales se podrá disfrutar adicionalmente de 6 mensualidades para cubrir imprevistos

Esquema	Apoyo Infonavit
Ingreso mínimo	$9,000 pesos bruto (neto)
Edad del solicitante	21 años en adelante, sin que la edad del solicitante sumada al plazo exceda los 70 años
Valor mín. Vivienda	$300,000
% máx de Financiam.	90 % del valor máximo de la vivienda hasta $3.5 millones y 85% si vale más
Prestámo Mín	$150,000 pesos
Tasa de interés	11.95% para los plazos menores a 15 años 12.40% plazo a 20 años
Plazo (en años)	5 a 15 y 20 años
Pago por mil	Desde $9.99
Apertura	2.7%
Estudio	
Avalúo	2.875 al millar del valor comercial de la vivienda
Seguros	Por seguro de vida se cobra 0.5150 por un participante y .8461 por dos participantes esto por cada $1,000 pesos de crédito Por el seguro de daños se cobra 0.33474 sobre el valor destructible del inmueble, cubre Daños al inmueble, Contenidos, responsabilidad Civil y Asistencia Hogar El seguro de desempleo es gratis y cubre 12 meses
Beneficios	Súper Recompensa Súper Recompensa: sólo para pagos puntuales, aplica para todos los programas y plazos. Por cada 11 pagos puntuales se exenta el pago 12. Fondo emergente: a partir de 36 pagos puntuales se podrá disfrutar adicionalmente de 6 mensualidades para cubrir imprevistos

Nota- CAT:

13.98 Calculado sobre una vivienda de $1,176,470 y un crédito de $1,000,000 a un plazo de 15 años con tasa fija de 12.95 % y comisión por apertura del 2.7%.

Costo Anual Total para fines informativos. El cálculo del CAT se efectúo con fecha del 31 de Enero 2009

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

HSBC

El banco local del mundo

Ingreso minimo	Valor mínimo de la vivienda	CAT*	Esquema	Porcentaje máximo de financiamiento	Préstamo mínimo	Tasa de Interés	Plazo	Pago por mil	Comisiones por seguros
$7,500	$210,526	15.28%	**Tasa Fija**	90%	$200,000	12.90%	5, 10, 15 y 20 años	De 20 años $11.64	Vida = 0.77 por cada mil Desempleo = Incluido Daños=0.3592 por cada mil
	$210,526	14.84%	**Apoyo Infonavit**	90%					Vida=0.396 por cada mil Desempleo=Incluido Daños=0.265725 por cada mil
$7,500	$147,368	14.76%	**Cofinavit**	90%	$140,000				Vida=0.452 por cada mil Desempleo=Incluido Daños=0.1683 por cada mil

* El cálculo del CAT es realizado para un crédito de $1,000,000 con un financiamiento de1 70% a plazos máximos, el día 10-Marzo-2009

Pagos quincenales ó mensuales

Domiciliación a cualquier banco

Comisiones

Apertura 0 %

Estudio $ -

Avalúo 2.6 al millar sobre el valor del inmueble aproximadamente

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

BANORTE

Esquema	Tradicional: Tasa fija y mensualidades fijas en pesos
Ingreso mínimo	$9,734 pesos
Edad del solicitante	22 a 64 años 11 meses
Valor mín. Vivienda	$300,000 pesos
% máx de Financiam.	80%
Préstamo Mínimo	$200,000 pesos
Tasa de interés	11.90% con esquema de descuento por pago puntual hasta 8.90%
Plazo (en años)	Hasta 15 años
Apertura	3.0%
Estudio	$500 pesos
Avalúo	3 al millar
Seguros	Seguro de vida y daños: $64.02 por cada cien mil de crédito. Seguro de desempleo gratis durante la vida del crédito, cubre nueve meses
Beneficios	Financiamos el 100% con garantía adicional Garantía de tasa fija y esquema de descuento hasta por nueve meses

Esquema	Apoyo Infonavit
Ingreso mínimo	$9,734 pesos
Edad del solicitante	22 a 64 años 11 meses
Valor mín. Vivienda	$300,000 pesos
% máx de Financiam.	Hasta 90%
Préstamo Mínimo	$200,000 pesos
Tasa de interés	11.90% con esquema de descuento por pago puntual hasta 8.90%
Plazo (en años)	Hasta 15 años
Apertura	3.0%
Estudio	$500 pesos
Avalúo	3 al millar
Seguros	Seguro de vida y daños: $64.02 por cada cien mil de crédito. Seguro de desempleo gratis durante la vida del crédito, cubre nueve meses
Beneficios	Financiamos el 100% con garantía adicional Garantía de tasa fija y esquema de descuento hasta por nueve meses

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Hipotecaria Nacional

Ingreso mín. requerido (pesos al mes)	Valor de la vivienda	Esquema	Porcentaje máximo de financiamiento (Aforo)	Préstamo mínimo	Tasa de interés	Plazo (Años)	Pago por mil cada seguro	Comisiones			CAT
								Apertura	Estudio	Avalúo	
3 veces al pago de la mensualidad	Mínimo $170,000	Cofinavit Pesos	95 %	$153,000	12.50%	20	$12.24	Sin comisión para valores de vivienda inferiores de hasta $1,000,000, siempre y cuando el crédito sea superior a $153,000. Para valores de vivienda superiores aplica 2.25 %	$460	El valor de la vivienda por 2.5 al millar más de %500 pesos	12.87%
					11.75%	15	$12.72				
					11.51%	10	$14.95				
					11.25%	5	$22.75				
		Cofinavit VSM			10.41%	25	$10.06	Sin comisión para valores de vivienda inferiores de hasta $1,000,000, siempre y cuando el crédito sea superior a $153,000. Para valores de vivienda superiores aplica 3 %			12.49.%
					10.34%	20	$10.56				
					9.37%	15	$11.04				
					8.37%	10	$13.01				
					6.84%	5	$20.40				
3 veces al pago de la mensualidad	Mínimo $170,000	Apoyo Infonavit Pesos	95 %	$153,000	12.50%	20	$12.18	2% del crédito	$460	El valor de la vivienda por 2.5 al millar más $500 pesos	13.44%
					11.75%	15	$12.66				
					11.51%	10	$14.88				
					11.25%	5	$22.68				
		Apoyo			10.41%	25	$10.00				11.71%

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

		Infonavit VSM			10.34%	20	$10.50	3% del crédito			
					9.37%	15	$10.99				
					8.37%	10	$12.95				
					6.84%	5	$20.35				

NOTAS DE HIPOTECARIA NACIONAL

- El cálculo CAT para apoyo Infonavit en pesos, se efectuó suponiendo un valor de vivienda de $1,000,000 con un aforo del 95% y una tasa de 11.75% a un plazo de 15 años, además de una comisión por apertura de 2.25%
- El cálculo del CAT para apoyo Infonavit en VMS se efectuó suponiendo un valor de vivienda de $1,000,000 con un aforo del 95% y una tasa de 10.41% a un plazo de 15 años, además de una comisión por apertura de 3%
- El cálculo del CAT para apoyo COFINAVIT en VMS se efectuó suponiendo un valor de vivienda de $1,250,000 con un aforo del 95% y una tasa de 10.41% a un plazo de 25 años, además de una comisión por apertura de 3%
- El cálculo del CAT para apoyo COFINAVIT en pesos se efectuó suponiendo un valor de vivienda de $1,250,000 con un aforo del 95% y una tasa de 11.75% a un plazo de 15 años, además de una comisión por apertura de 2.25%

IXE

Monto Sujeto a Financiar	Enganche	Plazo	Tasa de Interés	Plazo (años)	Prepagos	Comisiones y gastos	Seguro
75%	25%	5,7,10,15 y 20 años	Entre 12.50% a 15 años y 12.95% a 20 años	Sin penalización	Sin Penalización	**a)** investigación del crédito:$500 cuota fija **b)** Apertura del crédito: 2.5% para todos los plazos **c)**Gastos Notariales en el DF: entre 6% y 8.5% sobre el valor de la propiedad **d)** Gastos Notariales en el Edomex: entre 6.0% y 12% del valor de la propiedad **e)** Avalúo:5.5 al millar sobre el valor de la propiedad al ingresar el expediente	**De vida** 1 participante:0.38 al millar sobre el saldo insoluto. 2 participantes: 0.76 al millar sobre el saldo insoluto
							De daños y siniestros 0.1620

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

SOFOMES

Su Casita		
	Pesos	Maxiplan
Monto del Crédito	Hasta el 95% del valor de la vivienda	Hasta el 95% del valor de la vivienda
Enganche	5% del valor de la vivienda	5% del valor de la vivienda
Plazo	Hasta 20 años	Hasta 25 años
Tasa de Interés	Desde 12.75%	A partir de 10.10%
Comisiones	- Desde 2.0 % por apertura según plazo del crédito - Desde $1,100.00 por gastos de investigación -6% gastos notariales según plaza. -Avalúo $2.5 pesos al millar más $300	- Desde 2.0% por apertura según plazo del crédito -$1,100.00 por gastos de investigación -6% gastos notariales según plaza. -Avalúo $2.5 pesos al millar más $300
Seguros	-Vida e invalidez, total y permanente para el acreditado y co-acreditado, daños y contenidos para la vivienda y por desempleo	-Vida e invalidez, total y permanente para el acreditado y co-acreditado, daños y contenidos para la vivienda y por desempleo
Costo Mensual Vivienda de $250,000	Desde $2,399.14 pesos	Desde $1,914.48 pesos
Costo Mensual Vivienda de $500,000	Desde $4,798.30 pesos	Desde $3,615.48 pesos

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Metro Financiera	
Monto del Crédito	90% del valor de la vivienda
Enganche	10% del valor de la vivienda
Plazo	Hasta 20 años
Tasa de Interés	11.77% Fija
Comisiones	-2.5% comisión por apertura sobre el monto del crédito -Gastos Notariales según la ciudad
Seguros	-De Daños de vida e invalidez
Costo Mensual Vivienda de $250,000	$2,746
Costo Mensual Vivienda de $500,000	$6,531

ING Hipotecaria	
Monto del Crédito	90% del valor de la vivienda
Enganche	10% del valor de la vivienda
Plazo	Hasta 25 años
Tasa de Interés	13.57%
Comisiones	-2.5% comisión por apertura sobre el monto del crédito -6% por gastos notariales -$1,000 pesos por gastos de investigación
Seguros	-De Daños de vida e invalidez
Costo Mensual Vivienda de $250,000	$4,428 pesos
Costo Mensual Vivienda de $500,000	$7,380 pesos

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Ge Money Crédito Hipotecario	
Monto del Crédito	Hasta 80% del valor de la vivienda en los esquemas de vivienda media, residencial
Enganche	20 % del valor de la vivienda
Plazo	20 años
Tasa de Interés	Tasa fija de 9.90% los primeros cinco años 11.98% plazo remanente
Comisiones	-Por apertura 2% -Por administración $399 pesos mensual -Avalúo: $2.5 pesos por el millar (mín.$1,250 máx. $12,500 pesos) -Gastos notariales: 6% aprox.
Seguros	-De daños y de vida
Costo Mensual Vivienda de $250,000	ND
Costo Mensual Vivienda de $500,000	$5,895 pesos

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

HIPOTECARIA VÉRTICE								
	Descripción	Moneda	Plazos	Com. Apertura	Tasa de intereses ordinarios	pago x mil	CAT	Monto del crédito
Pesos	? Tasa fija ? Pago mensual fijo, sin penalización por pagos anticipados ? Financiamiento de hasta el 90% de una vivienda ? Aumenta capacidad de financiamiento con un coacreditado ? seguro de desempleo, siempre y cuando este al corriente con sus pagos	Pesos	5 años	2.5%	12.49%	23.83	17.80%	desde $150 mil hasta un tope de 500 mil UDIS
			10 años	2.5%	13.02%	16.63	17.92%	
			15 años	2.5	13.29%	14.76	18.07%	
			20 años	2.5%	13.49%	14.15	18.23%	
UDIS	? Tasa fija ? Pago mensual fijo, sin penalización por pagos anticipados ? financiamiento de hasta el 90% de una vivienda ? aumenta la capacidad de financiamiento con un coacreditado ? Seguro de desempleo para el acreditado, siempre y cuando este al corriente con sus pagos	UDIS	5 años	2.5%	7.77%	21.70	12.90%	desde $150 mil: valor de vivienda máximo de 350 mil UDIS
			10 años	2.5%	8.36%	14.15	13.12%	
			15 años	2.5%	8.65%	12.01	13.32%	
			20 años	2.5%	8.85%	11.20	13.52%	
			25 años	2.5%	8.80%	10.72	13.44%	

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

RESULTADOS Y ANÁLISIS

Estados Unidos de Norteamérica

La inversión para construir nuevas casas, que tan positivo impacto tuvo en los niveles de empleo y en la actividad económica, llegará al punto más bajo desde 1945 a finales de 2009, según los expertos.

Esto implica que el proceso para deshacerse de los inventarios de inmuebles excedentes en el mercado será un proceso largo que seguramente resultará complicado por la escasez de crédito hipotecario que imperará en el mercado.

Se desprende una cierta mejoría en la concesión de hipotecas, para las entidades bancarias consultadas, prácticamente un centenar, por el hecho de que aun sigan manteniendo severos criterios de aprobación para sus nuevas hipotecas que se basa en sus dudas sobre la situación económica general, sus recelos sobre la solvencia de los consumidores respecto a sus créditos, y el coste que le supone mantener estos activos en sus balances.

Si sobre las hipotecas no parece que se endurecerán más los criterios de concesión, no puede decirse lo mismo sobre los que se aplican a los particulares que demandan prestamos de consumo o para otros fines similares.

No hay que olvidar que, según los últimos datos oficiales a marzo de este año, cuando el Euríbor estaba en torno al 4,75% una familia media destinaba mas del 46% de su renta anual disponible al pago de las cuotas de amortización hipotecaria de su primera vivienda.

De acuerdo al primer reporte mensual del Programa de ayuda a dueños de vivienda bajo el esquema de modificación de créditos hipotecarios (MHA, por sus

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

siglas en ingles) de EU, más de 400,000 créditos han sido modificados y 230,000 están en proceso de hacerlo.

Dado este éxito, se espera que en los siguientes 3 años este programa de reestructura de créditos asista a entre 3 y 4 millones de dueños de viviendas, siguiendo el objetivo del programa.

El objetivo del la administración del presidente Obama ha sido estabilizar el mercado de la vivienda de EU, por ello se creó el Programa de modificación de créditos hipotecarios para el cual se destinaron 75,000 millones de dólares.

El presente y el futuro del mercado de la vivienda en México

La vivienda es uno de los satisfactores básicos para cualquier individuo o familia. El tener un espacio para vivir es una condición necesaria para que una sociedad se aproxime a tener niveles de bienestar aceptables.

Es por esto que por criterios elementales de justicia social, todas las personas tienen derecho a contar con una vivienda y, en consecuencia, junto con la educación y la salud pública, ésta constituye uno los tres principales rubros de la inversión social prioritaria en todos los países del mundo.

En México, la enorme importancia que otorgó la administración pasada al sector de la vivienda resultó en que a partir del 2000 se observara un crecimiento importante, tanto en la construcción como en el otorgamiento de créditos a este sector. La edificación de vivienda contribuye con aproximadamente la mitad del PIB de la construcción, constituyéndose en los últimos cinco años como una de las industrias que presenta un mayor dinamismo y como uno de los elementos clave para el crecimiento de nuestro país.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

A pesar de esto, las cifras señalan que México aún presenta un importante déficit habitacional. La pirámide poblacional indica que la demanda en este sector continuará en aumento y el número de personas que solicitan vivienda se incrementará en los próximos años. Sin embargo, la estructura demográfica es solo una de las variables que impactan el mercado de la vivienda y para tratar de conocer la evolución futura de este sector y a otros indicadores como el empleo y las tasas de interés.

Debido a que el reto que enfrentará el país en materia de vivienda en los siguientes 20 años es enorme y a la estrecha relación que este sector guarda con la actividad económica del país, en este Punto de Vista el CEESP describe el escenario actual y las perspectivas del mercado inmobiliario en México.

Durante el sexenio pasado, la inversión total en créditos para vivienda experimentó tasas de crecimiento elevadas. En ese período, la inversión pasó de 59 mil 468 millones de pesos (mdp) en 2000 a 223 mil 256 mdp en 2006. Esta última cifra representa un avance de 40% en relación al valor observado en 2005 y constituye el monto histórico más alto del que se tiene registro, impulsado principalmente por hipotecas más competitivas y condiciones económicas favorables. Como proporción del PIB, esta inversión representó 1.1% en 2000 hasta alcanzar una contribución de 2.4% durante el 2006.

El II Conteo de Población y Vivienda 2005 indica que entre 2000 y 2005 se construyeron 2.5 millones de viviendas, con lo cual el número total de casas ascendió a 24 millones para el último año de referencia, que albergaban a 100 millones de habitantes y presentaban un promedio de 4.2 personas por hogar.

En 2006, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) otorgó 421 mil 475 créditos a la vivienda, lo que representa un incremento de 12% respecto al cierre de 2005. Aun cuando este organismo otorga aproximadamente la mitad de los créditos totales y la participación del gobierno en

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

el financiamiento a través de instituciones como el Fovissste, la Sociedad Hipotecaria Federal y Fonhapo es mucho mayor, la banca comercial y las sociedades hipotecarias han tenido una participación significativamente más activa a partir del 2000. Actualmente participan en el mercado hipotecario doce bancos, los cuales contribuyen con el 8% del financiamiento total en vivienda a nivel nacional.

Con el objetivo de fomentar el apoyo e impulso a la vivienda, el gobierno creó una serie de programas sociales con la finalidad de incrementar los créditos otorgados a personas de bajos ingresos, entre los que destacan el Programa Nacional de Vivienda, el Programa AHORRASIF o el Crédito para Migrantes. En este sentido, la actual administración ha señalado que la política de vivienda será también una de las prioridades en su gobierno, y ha fijado una meta de otorgamiento de seis millones de créditos durante esta gestión.

Factores demográficos

De acuerdo con estimaciones del CONAPO, la población moderará su ritmo de avance pero continuará aumentando en términos absolutos hasta el 2044, año en el que se pronostica alcanzar una población nacional de 122 millones 844 mil personas. Aunado a esto, a partir del año pasado y hasta 2028 la estructura de la pirámide poblacional se modificará progresivamente y la mayor parte de la población se concentrará en personas de 25 a 50 años de edad. Este cambio constituye lo que comúnmente se conoce como el bono demográfico y tendrá importantes consecuencias en el mercado inmobiliario mexicano.

El bono demográfico implica un incremento de la población en edad de formar una familia y, por lo tanto, de comprar una casa. Es por esto que se prevé que la demanda por vivienda continuará en aumento por lo menos durante los próximos 20 años. Además, debido a que existirá un mayor número de personas en edad de trabajar en relación con la población dependiente, esto derivará en un mayor

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

ingreso disponible para la adquisición de una casa, siempre y cuando las condiciones del mercado laboral sean positivas y estas personas se encuentren empleadas.

Aun cuando en las últimas tres décadas el número de viviendas disponibles en el territorio nacional ha mostrado una tasa de crecimiento mayor que la de la población, no se ha conseguido cubrir la demanda por este bien en su totalidad. La Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI) estimó en 2000 un rezago habitacional por concepto de familias sin vivienda, reposición de vivienda y vivienda inadecuada por 4.3 millones de habitaciones y un déficit de vivienda nueva de 1.8 millones.

Empleo y tasas de interés

En el corto plazo, existen dos indicadores que presentan una significativa correlación con el mercado inmobiliario y que pueden brindarnos una aproximación de la evolución futura de este sector: el empleo y las tasas de interés. No obstante, hay una importante diferencia entre ambas variables, ya que mientras las condiciones financieras impactan de manera casi inmediata al mercado hipotecario, diversos estudios efectuados por el INEGI han demostrado que las variaciones en el mercado laboral trasladan sus efectos al mercado inmobiliario con un año de retraso.

Las relaciones son directas: períodos de expansión en el empleo se encuentran estrechamente relacionados con un incremento de las casas vendidas y viceversa, períodos de desempleo afectarán negativamente a la venta de casas al año siguiente. Asimismo, con tasas de interés más altas, la inversión en vivienda será menos atractiva.

El comportamiento que han tenido estos dos indicadores en los últimos años ha sido favorable. Las cifras del IMSS muestran que durante todo el 2006 se

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

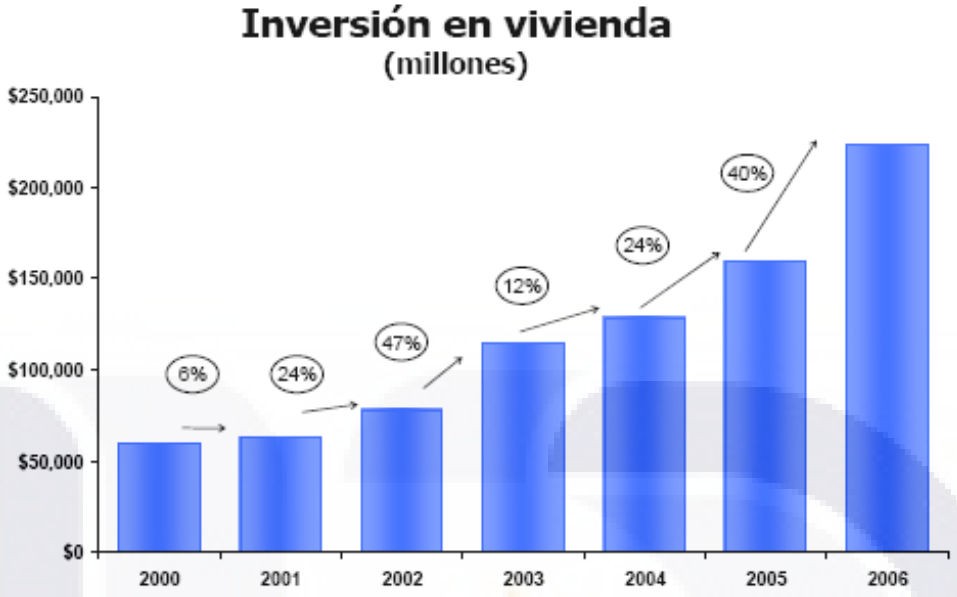
generaron 895 mil puestos de trabajo, la cifra históricamente más alta. Para el primer trimestre del año, se reportó un aumento de 288 mil 584 trabajadores formales asegurados y aun cuando todos los pronósticos coinciden en que habrá un menor crecimiento de la fuerza laboral en 2007, la evolución que han seguido algunas variables ha ocasionado que las expectativas se mantengan estables en este ámbito.

En cuanto a las tasas de interés, tomando como referencia los datos disponibles de la tasa de interés de crédito a los hogares denominada CAT, publicada por el Banco de México, la cual resume el costo anual total del crédito y comprende los costos por tasa de interés, comisiones, bonificaciones, seguros obligatorios y gastos por otros servicios financieros, podemos observar que ésta ha mostrado una tendencia descendente en los últimos dos años, pasando de 17.35% en diciembre de 2004 a 14.91% en abril del presente año. No obstante, en los próximos meses difícilmente observaremos reducciones en las tasas de interés hipotecarias ante la pasada alza de la tasa de referencia del Banco de México de 25 puntos base, después de un año de mantener la política monetaria sin cambios.

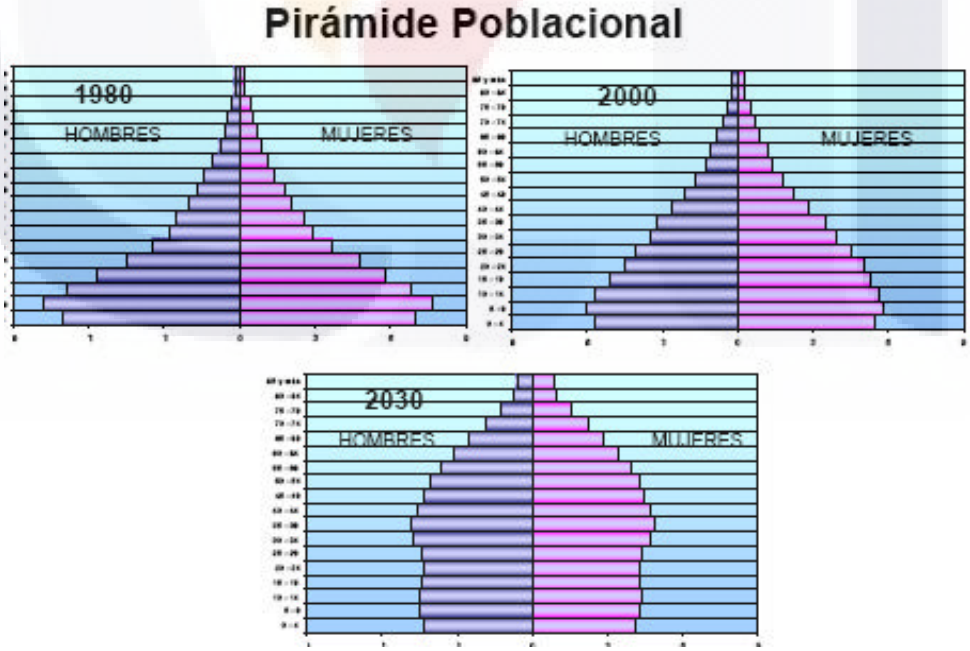
Es por esto que aunque se anticipa una moderación en el ritmo de crecimiento en el mercado inmobiliario, la inversión en este sector permanecerá en aumento y la industria de la vivienda y el crédito hipotecario continuarán siendo de las actividades más dinámicas.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS



Se puede observar en la tabla anterior que la inversión para la vivienda ha ido en aumento y constante desde el año 2000, como se mencionó anteriormente, se espera continúe esta tendencia aunque en 2009 y 2010 sea un incremento menor.



TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

De la mano al crecimiento en la inversión y construcción de la vivienda, va el crecimiento demográfico de México. Según cifras del INEGI el crecimiento demográfico continuará en México considerando una tendencia estable hasta el año 2017[23].

23 INEGI (Tabla con todos los estados en página de Internet, así como proyección poblacional hasta 2030)

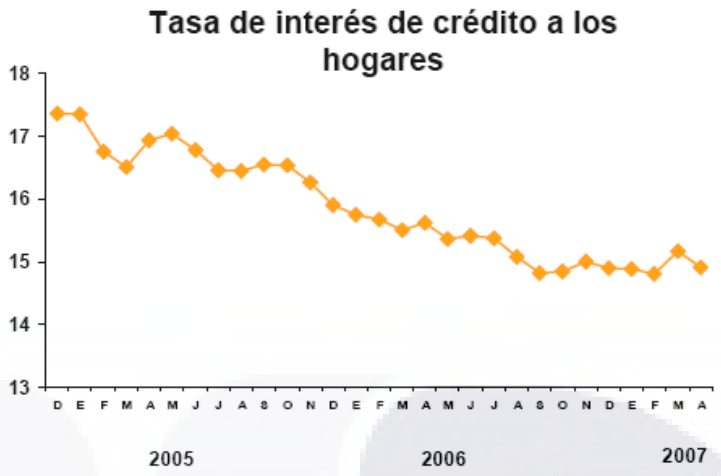
TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Entidad federativa	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Total													
República Mexicana	103,946,866	104,874,282	105,790,725	106,682,518	107,550,697	108,396,211	109,219,931	110,022,552	110,804,591	111,566,783	112,310,260	113,036,756	113,746,425
Aguascalientes	1,069,423	1,088,005	1,106,319	1,124,288	1,141,946	1,159,304	1,176,409	1,193,263	1,209,879	1,226,292	1,242,523	1,258,561	1,274,457
Baja California	2,822,478	2,907,896	2,993,422	3,079,363	3,165,776	3,252,690	3,340,161	3,428,174	3,516,769	3,605,920	3,695,695	3,786,094	3,877,073
Baja California Sur	509,524	523,572	537,586	551,525	565,400	579,189	592,904	606,545	620,097	633,564	646,968	660,292	673,526
Campeche	758,987	768,222	777,506	786,753	795,982	805,182	814,345	823,461	832,532	841,545	850,498	859,374	868,172
Coahuila	2,515,416	2,545,081	2,573,950	2,601,884	2,628,942	2,655,187	2,680,675	2,705,462	2,729,602	2,753,157	2,776,166	2,798,709	2,820,806
Colima	569,727	577,575	585,429	593,224	600,924	608,535	616,058	623,484	630,801	638,004	645,083	652,061	658,913
Chiapas	4,312,067	4,362,413	4,411,808	4,460,013	4,507,177	4,553,358	4,598,638	4,643,077	4,686,674	4,729,505	4,771,628	4,813,093	4,853,814
Chihuahua	3,256,512	3,292,339	3,326,882	3,359,934	3,391,617	3,422,047	3,451,307	3,479,478	3,506,626	3,532,843	3,558,199	3,582,796	3,606,662
Distrito Federal	8,815,319	8,822,349	8,829,423	8,836,045	8,841,916	8,846,752	8,850,343	8,852,475	8,853,026	8,851,876	8,848,995	8,844,430	8,838,221
Durango	1,524,078	1,531,298	1,538,251	1,544,614	1,550,417	1,555,688	1,560,496	1,564,841	1,568,760	1,572,282	1,575,440	1,578,261	1,580,784
Guanajuato	4,940,605	4,968,208	4,995,325	5,020,800	5,044,735	5,067,217	5,088,313	5,108,095	5,126,605	5,143,927	5,160,168	5,175,428	5,189,709
Guerrero	3,154,988	3,152,533	3,149,703	3,145,656	3,140,529	3,134,433	3,127,481	3,119,755	3,111,303	3,102,203	3,092,549	3,082,421	3,071,833
Hidalgo	2,369,307	2,382,691	2,396,201	2,409,162	2,421,606	2,433,563	2,445,032	2,455,995	2,466,494	2,476,511	2,486,077	2,495,222	2,503,967
Jalisco	6,782,676	6,843,469	6,903,114	6,960,799	7,016,595	7,070,555	7,122,724	7,173,159	7,221,886	7,268,940	7,314,379	7,358,348	7,400,855
Estado de México	14,016,823	14,227,630	14,435,284	14,638,436	14,837,208	15,031,728	15,222,056	15,408,294	15,590,508	15,768,762	15,943,195	16,114,041	16,281,351
Michoacán	4,016,934	4,003,680	3,991,189	3,977,964	3,964,009	3,949,377	3,934,077	3,918,165	3,901,602	3,884,471	3,866,759	3,848,591	3,829,961
Morelos	1,620,871	1,634,731	1,648,463	1,661,813	1,674,795	1,687,396	1,699,613	1,711,481	1,722,988	1,734,128	1,744,906	1,755,341	1,765,431
Nayarit	958,587	961,381	964,285	966,996	969,540	971,913	974,122	976,184	978,092	979,856	981,470	982,947	984,308
Nuevo León	4,221,981	4,279,990	4,337,085	4,393,095	4,448,068	4,502,035	4,555,022	4,607,101	4,658,282	4,708,616	4,758,179	4,807,088	4,855,326
Oaxaca	3,553,231	3,553,032	3,553,070	3,552,300	3,550,788	3,548,623	3,545,873	3,542,579	3,538,813	3,534,586	3,529,962	3,525,013	3,519,715
Puebla	5,420,091	5,479,856	5,538,621	5,595,760	5,651,371	5,705,519	5,758,297	5,809,737	5,859,910	5,908,879	5,956,700	6,003,492	6,049,284
Querétaro	1,598,089	1,628,739	1,659,431	1,690,042	1,720,556	1,750,965	1,781,276	1,811,444	1,841,458	1,871,291	1,900,961	1,930,427	1,959,695
Quintana Roo	1,130,652	1,175,475	1,220,891	1,267,087	1,314,062	1,361,821	1,410,367	1,459,694	1,509,776	1,560,607	1,612,168	1,664,454	1,717,451
San Luis Potosí	2,435,543	2,448,749	2,461,624	2,473,678	2,484,949	2,495,513	2,505,401	2,514,667	2,523,372	2,531,535	2,539,201	2,546,433	2,553,256
Sinaloa	2,632,273	2,638,052	2,643,536	2,648,330	2,652,451	2,655,951	2,658,820	2,661,121	2,662,847	2,664,038	2,664,714	2,664,916	2,664,635
Sonora	2,413,074	2,438,807	2,463,707	2,487,608	2,510,562	2,532,639	2,553,919	2,574,433	2,594,255	2,613,415	2,631,985	2,650,013	2,667,538
Tabasco	2,006,277	2,017,710	2,029,035	2,039,979	2,050,514	2,060,628	2,070,323	2,079,567	2,088,370	2,096,742	2,104,668	2,112,186	2,119,274
Tamaulipas	3,035,926	3,076,329	3,116,054	3,154,947	3,193,017	3,230,307	3,266,824	3,302,611	3,337,648	3,372,008	3,405,719	3,438,848	3,471,403

República Mexicana: Nacimientos por grupos de edad de la madre, 2005-2050

Edad	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
15-19	330588	320987	311637	302404	293269	284213	275283	266507	258064	250623	244415	237615	229093	219315
20-24	600666	589639	579796	570720	562299	554626	547489	540343	532948	525278	517304	509130	500820	492735
25-29	535151	530028	526429	523833	521901	520276	518933	517979	517381	517074	517181	517535	517642	517273
30-34	350072	351199	351857	352114	352282	352689	353597	355121	357151	359473	361856	364289	366861	369562
35-39	145167	147886	150715	153542	156312	158924	161229	163199	164920	166534	168195	170035	172117	174395
40-44	41738	42826	43929	45045	46162	47280	48422	49583	50734	51856	52914	53858	54677	55399
45-49	6868	7118	7371	7626	7882	8140	8400	8662	8925	9188	9449	9713	9980	10244

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS



Los últimos datos publicados de algunos de los indicadores inmobiliarios más relevantes del mercado muestran cierta ralentización del ritmo de ajuste profundo del sector inmobiliario.

Debido a que no existe un amplio margen para mayores descensos en los tipos de interés, sino que es probable un alza a mediano plazo, las mejoras en la accesibilidad de los créditos dependerá de la estabilidad económica que se tenga en México. La recuperación del mercado estará ligada al crecimiento económico y sobre todo del empleo, lo que permitirá recobrar la confianza en este mercado.

Pronósticos Macroeconómicos y Financieros

México	2008	2009	2010	1T09	2T09	3T09	4T09	1T10	2T10	3T10	4T10
Inflación (%, prom.)	5.1	**5.4**	**4.7**	6.2	6.0	5.1	**4.3**	**4.6**	**4.4**	**4.7**	**5.2**
Subyacente (%, prom)	4.9	**5.3**	**4.6**	5.8	5.6	5.1	**4.5**	**4.4**	**4.5**	**4.7**	**5.0**
PIB (var. % real anual)	1.4	**-7.2**	**3.1**	-8.9	-8.9	-6.3	**-4.6**	**2.5**	**4.5**	**2.9**	**2.4**
Fondeo Bancario (% fdp)	8.25	**4.50**	**4.50**	6.75	4.75	4.50	**4.50**	**4.50**	**4.50**	**4.50**	**4.50**
Cetes 28 días (%, prom)	7.62	**5.43**	**4.48**	7.26	5.45	4.53	**4.49**	**4.47**	**4.47**	**4.47**	**4.53**
TIIE 28 días (%, prom)	8.28	**5.94**	**4.90**	8.01	5.92	4.90	**4.91**	**4.90**	**4.90**	**4.90**	**4.90**
M 10 años (%, prom)	8.37	**7.98**	**7.66**	8.02	7.86	8.12	**7.94**	**7.90**	**7.67**	**7.52**	**7.57**
Peso/dólar (prom)	11.1	**13.5**	**13.0**	14.4	13.3	13.3	**13.1**	**13.2**	**13.2**	**13.0**	**12.7**
EEUU											
Fed Funds (%, fdp)	0.50	**0-0.25**	**0-0.25**	0-0.25	0-0.25	0-0.25	**0-0.25**	**0-0.25**	**0-0.25**	**0-0.25**	**0-0.25**
Bono 10 años (% prom.)	3.64	**2.35**	**3.075**	2.71	2.35	2.00	**2.35**	**2.55**	**3.00**	**3.25**	**3.50**
Dólar / euro (prom)	1.47	**1.39**	**1.27**	1.29	1.38	1.43	**1.46**	**1.42**	**1.38**	**1.35**	**1.32**

* Pronósticos en **negritas**

*Pronósticos elaborados por BBVA Bancomer.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

CONCLUSIONES

Aunque todavía es muy pronto para hablar de recuperación en el mercado, no cabe duda que las cifras recientemente publicadas muestran una reactivación en el segmento de compradores de vivienda.

La Asociación Hipotecaria Mexicana, AHM, ha presentado en sus reportes mensuales cifras alentadoras en cuando al crecimiento de la colocación de vivienda, teniendo un mayor margen de demanda las casas otorgadas por Infonavit se considera que principalmente debido a su bajo costo.

Se despidieron cerca de 600,000 trabajadores en los últimos cuatro meses del 2009, y cualquiera pudiera pensar que México se estaría enfilando a un severo problema de incumplimiento de pagos hipotecarios como los ocurridos en 1995 cuando en nueve meses el país perdió un millón de empleos; sin embargo, los indicadores de la industria inmobiliaria mexicana, no muestran esa tendencia.

Las ventas de casas en el país crecen, el crédito hipotecario está fluyendo aunque a un ritmo menor que hasta hace unos meses y las incautaciones masivas de viviendas no se han dado. Además de que hoy, a diferencia de hace 14 años, las tasas de interés no se han multiplicado como sucedió en la última crisis y que ocasionó incumplimientos en cientos de miles de hipotecas. Aunque si deberíamos de tomar aspectos como el aumento en el IVA, que perjudica al ingreso pero sobre todo al gasto de las personas.

Un elemento clave es el hecho de que casi todas las hipotecas que se han otorgado en México en los últimos ocho años tienen una tasa de interés fija, además de que tienen plazos mucho más amplios de hasta 20 años o más. Antes, las tasas eran por lo general variables y los plazos menores.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Gracias a esas diferencias, quienes tienen un crédito hipotecario hoy saben con precisión, independientemente de lo que esté ocurriendo con otras variables económicas, como el tipo de cambio o la inflación, lo que tienen que pagar mes con mes, en cuanto tiempo se liquidará la deuda y no se está a la expectativa de algún cambio drástico que se pueda dar en la economía nacional. Eso, para muchos, es algo que ha permitido a miles de familias planificar mejor sus pagos y evitar caer en suspensión, aún cuando enfrenten una situación económica adversa.

Además, un porcentaje de las hipotecas que se han otorgado en los últimos dos años cuenta con un seguro de desempleo, que por lo menos cubre los pagos mensuales por seis meses cuando el deudor pierde su empleo.

Podemos decir que una tasa fija, el seguro de desempleo y el hecho que cerca de 80% de las pagos en las hipotecas mexicanas están relacionados a la evolución que tenga el salario mínimo, se han convertido en elementos claves que permiten entender porqué hoy, frente a los despidos masivos que han ocurrido, el índice de cartera vencida de los créditos hipotecarios, si bien ha aumentado, no se ha disparado como sucedió hace casi 15 años. Además, la gran mayoría de las instituciones crediticias han aprendido que frente a una crisis como la actual es mejor intentar encontrar una solución negociada a los incumplimientos de sus deudores que buscar incautar las viviendas.

Dependencias como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores o Infonavit han creado diversos programas para ayudar a quienes enfrentan algún problema en sus pagos, a fin de que estos no caigan en incumplimiento y puedan superar sus dificultades con el tiempo.

El Infonavit, por ejemplo, cuenta con más de 30 alternativas para solucionar y regularizar los pagos de sus usuarios. Las soluciones van desde prorrogar hasta por 12 meses los pagos cuando un usuario pierde el empleo, hasta la condonación

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

de intereses moratorios si el acreditado reactiva sus pagos. El Instituto cuenta además con una bolsa de trabajo donde sus acreditados pueden conocer las ofertas de empleo que recaba la institución.

Pero a pesar de todo, algunos analistas coinciden en señalar que México aprendió bien las lecciones que le dejó su última crisis hipotecaria, al grado que hoy, a diferencia de ayer, el gobierno no ha tenido que implementar ningún programa para rescatar a deudores hipotecarios en problemas, como sí hizo en repetidas ocasiones y con diferentes planes en 1995. La producción de viviendas, si bien ha disminuido, se ha mantenido estable, y como se ha podido observar, la pirámide poblacional de crecimiento continuará su tendencia pronosticada para el 2030 en la que la mayoría de la población estará situada en la edad adulta, y por lo tanto la necesidad de viviendas continuará.

Por lo tanto, podemos concluir que el crecimiento en el otorgamiento de créditos hipotecarios mantendrá la misma tendencia que ha tenido en años pasados a la alza por lo que la hipótesis es verdadera.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

BIBLIOGRAFÍA

Libros

- Principios de Administración Financiera, Gitman, Editorial Pearson, 2007.
- Microeconomía, Michael Parkin, Editorial Pearson, 1998
- Macroeconomía, Michael Parkin, Editorial Pearson, 1998
- Estadística para Administradores, Richard I. Levin & David S Rubin, Editorial Pearson, Sexta Edición, 1996

Artículos

- Diario Reforma
- Diario El Financiero
- www.msn.com/money
- www.bloomberg.com

Otras fuentes

- INEGI

  www.cuentame.inegi.gob.mx

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

- www.aguascalientes.gob.mx
- Infonavit
- Invertia
- Secretaría del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes
- Condusef
- AHM (Asociación Hipotecaria Mexicana)
- Bancomer/ Hipotecaria Nacional
- Banamex
- S.H.C.P
- S.H.F. (Sociedad Hipotecaria Federal)
- Fovissste
- Profeco
- CANADEVI
- NAFIN
- CENVI (Centro de la vivienda y estudios urbanos A.C.)

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS