



# “Crédito Hipotecario en México”

**2ndo Simposio Internacional de la  
Asociación Hipotecaria Mexicana**

**18 de junio, 2009**

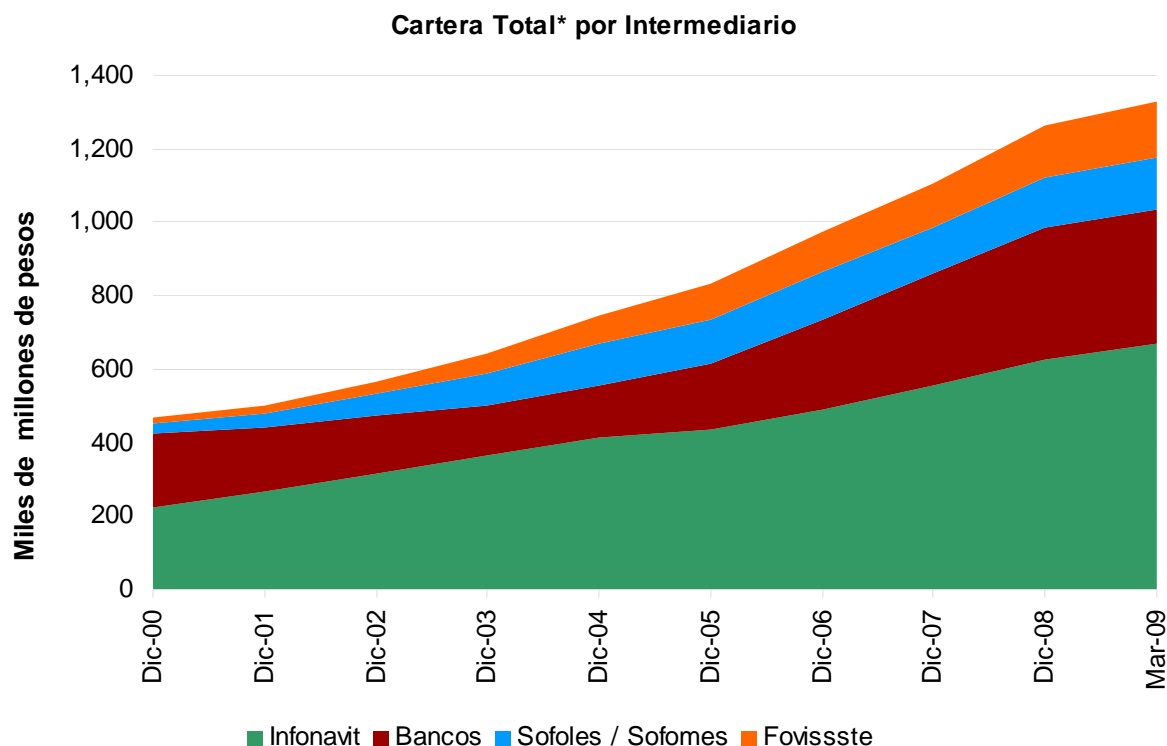
**Dr. Guillermo Babatz**



# Crédito Hipotecario



- El sector de crédito hipotecario en México ha presentado un desarrollo importante durante los últimos años, con aumentos en la originación, expansión de la oferta a un segmento mayor de la población e incrementos en la competencia que se evidencian en menores tasas de interés.
- Entre diciembre de 2000 y marzo 2009, el saldo en cartera de créditos hipotecarios presentó una tasa de crecimiento anual compuesta de 14.2%.

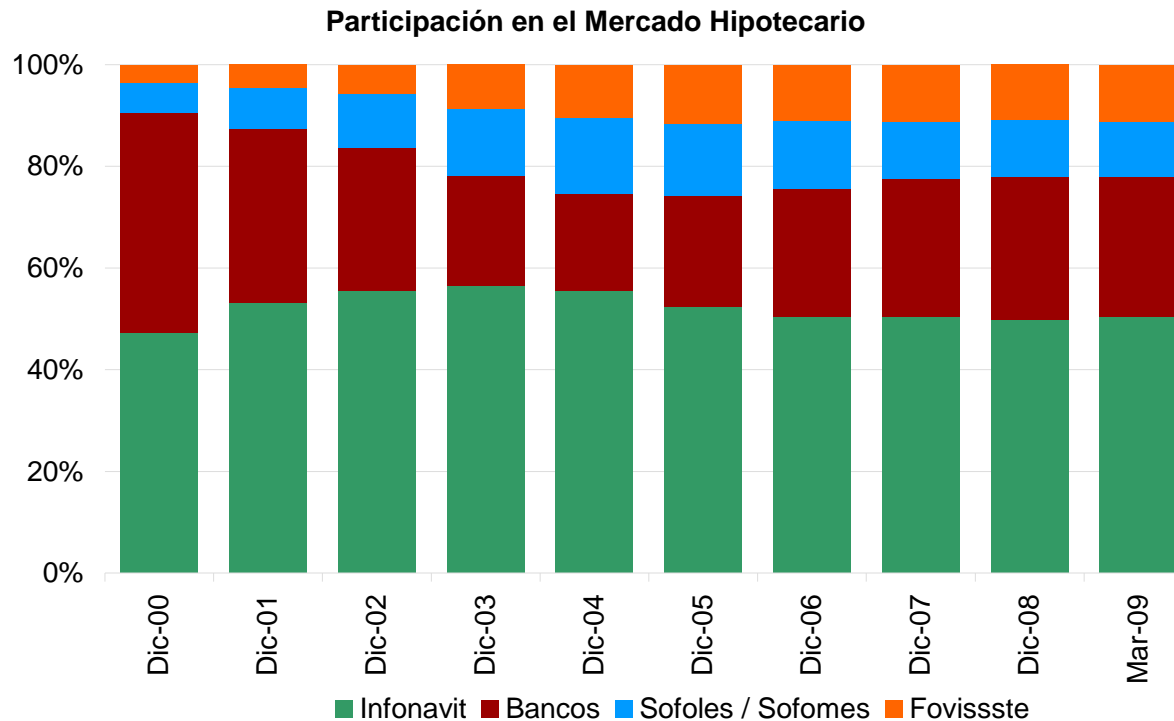




# Crecimiento en la cartera de crédito hipotecario



- La participación de las instituciones bancarias en la cartera hipotecaria total muestra un incremento a partir de 2005 mientras que la participación de las SOFOLES y SOFOMES ha disminuido en el mismo plazo.
- Por su parte, si bien la participación del INFONAVIT disminuyó en ese período, sigue siendo el intermediario con mayor peso en el mercado.





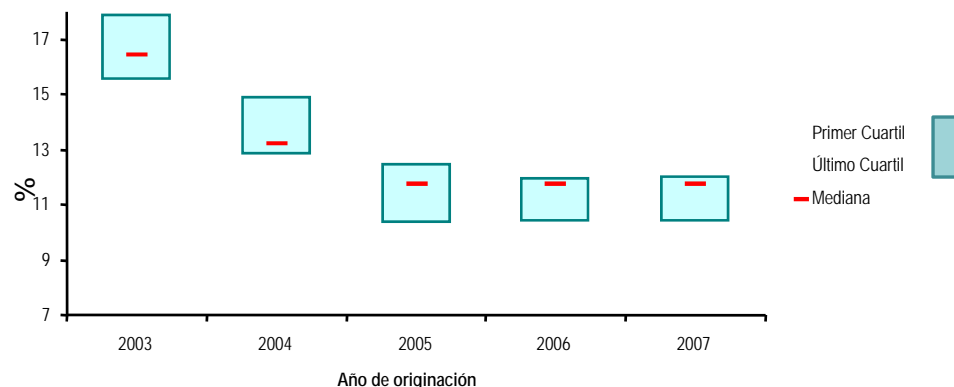
# Evolución de los Productos Hipotecarios

- Las tasas de interés en créditos hipotecarios han disminuido en los últimos años.
- La evolución en dichas tasas evidencia un mercado más competitivo, con menor varianza en el costo del crédito ofrecido por diferentes intermediarios.

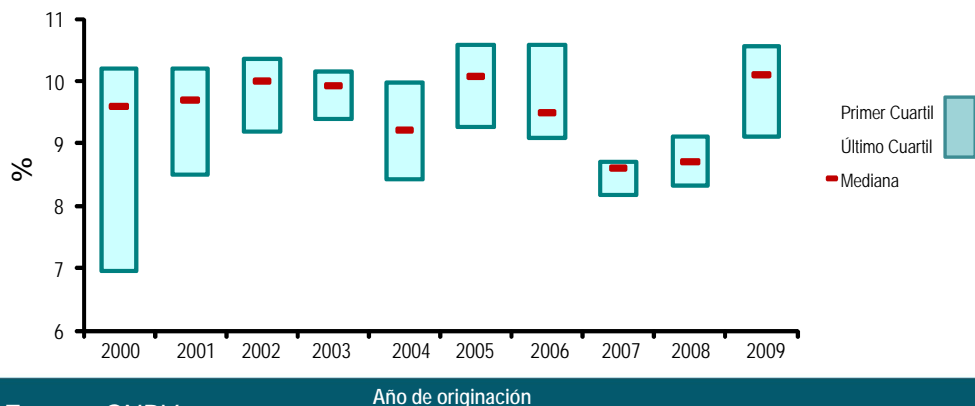


## Evolución de la Tasa de Interés en Créditos Hipotecarios

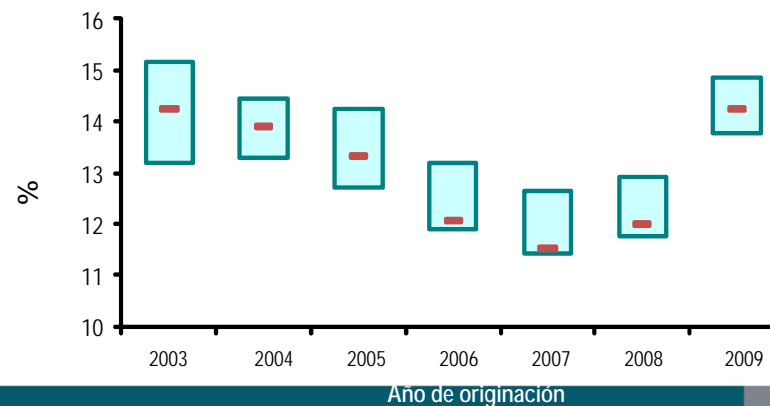
Instituciones Bancarias  
Tasas de interés (Pesos)



Sofoles / Sofomes  
Tasas de interés (Udis)



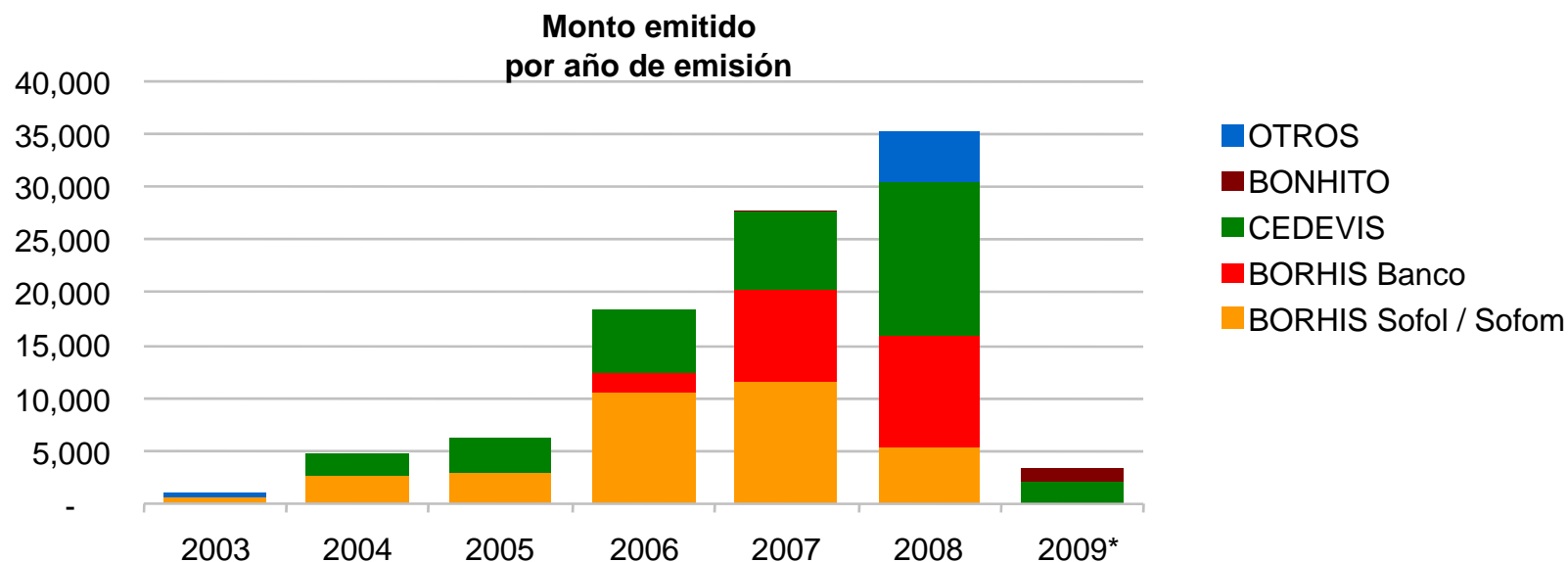
Sofoles / Sofomes  
Tasas de interés (Pesos)





## Emisiones de Títulos Respaldados por Cartera Hipotecaria

- Por su parte, el mercado de títulos respaldados por hipotecas ha presentado un desarrollo significativo desde sus inicios en 2003.
- La importancia de este tipo de instrumentos para el fondeo de intermediarios en el mercado hipotecario es cada vez mayor, considerando además la existencia de una importante demanda por créditos a la vivienda que aún no es cubierta.



\*Datos a abril 2009

Fuente: SHF, Prospectos CNBV



## Cambios en las Principales Fuentes de Fondo

- El dinamismo observado en la originación de créditos hipotecarios se debe también a la posibilidad de los intermediarios a acceder a nuevas fuentes de financiamiento.



Financiamiento a través de Bursatilizaciones vs. Financiamiento Tradicional			
Año	Monto Bursatilizado (a)	Cambio en el Saldo de Cartera (b)	(a) / (b)
2003	936	37,068	2.5%
2004	4,708	60,486	7.8%
2005	6,133	52,718	11.6%
2006	18,495	113,395	16.3%
2007	27,699	91,550	30.3%
2008	35,235	76,896	45.8%

\* Cifras en millones de pesos

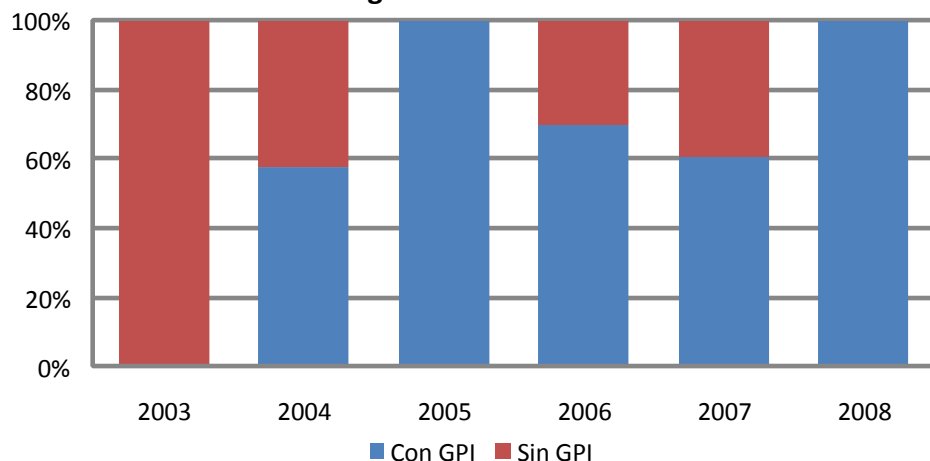


# Origen y Desarrollo del Mercado de Bursatilizaciones

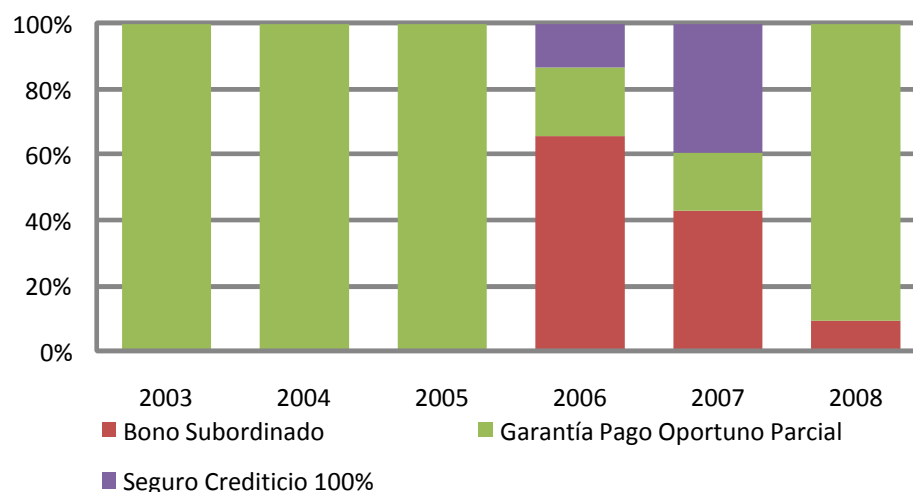


- El tipo de estructura empleada en las bursatilizaciones en México ha evolucionado considerablemente desde sus inicios en 2003.

**Bonos Respaldados por Hipotecas con y sin Garantía de Incumplimiento o Seguro de Crédito a la Vivienda**



**Bonos Respaldados por Hipotecas por tipo de Garantía**





## Origen y Desarrollo del Mercado de Bursatilizaciones



- Si bien las bursatilizaciones presentaron un desarrollo importante durante los últimos años, en fechas recientes, algunos eventos, tanto externos como internos, han hecho más difícil el acceso de los intermediarios a dicho mercado.
- Los problemas experimentados por instrumentos estructurados sobre créditos hipotecarios a nivel internacional aunados a deterioros en la calidad de la cartera bursatilizada de algunos intermediarios, redujo el atractivo de estos instrumentos ante los inversionistas.
- La reducción en la liquidez y mayor aversión al riesgo derivaron en mayores costos en el mercado de bursatilizaciones, con los inversionistas exigiendo mayores rendimientos y con mayores requerimientos en las estructuras por parte de las calificadoras.

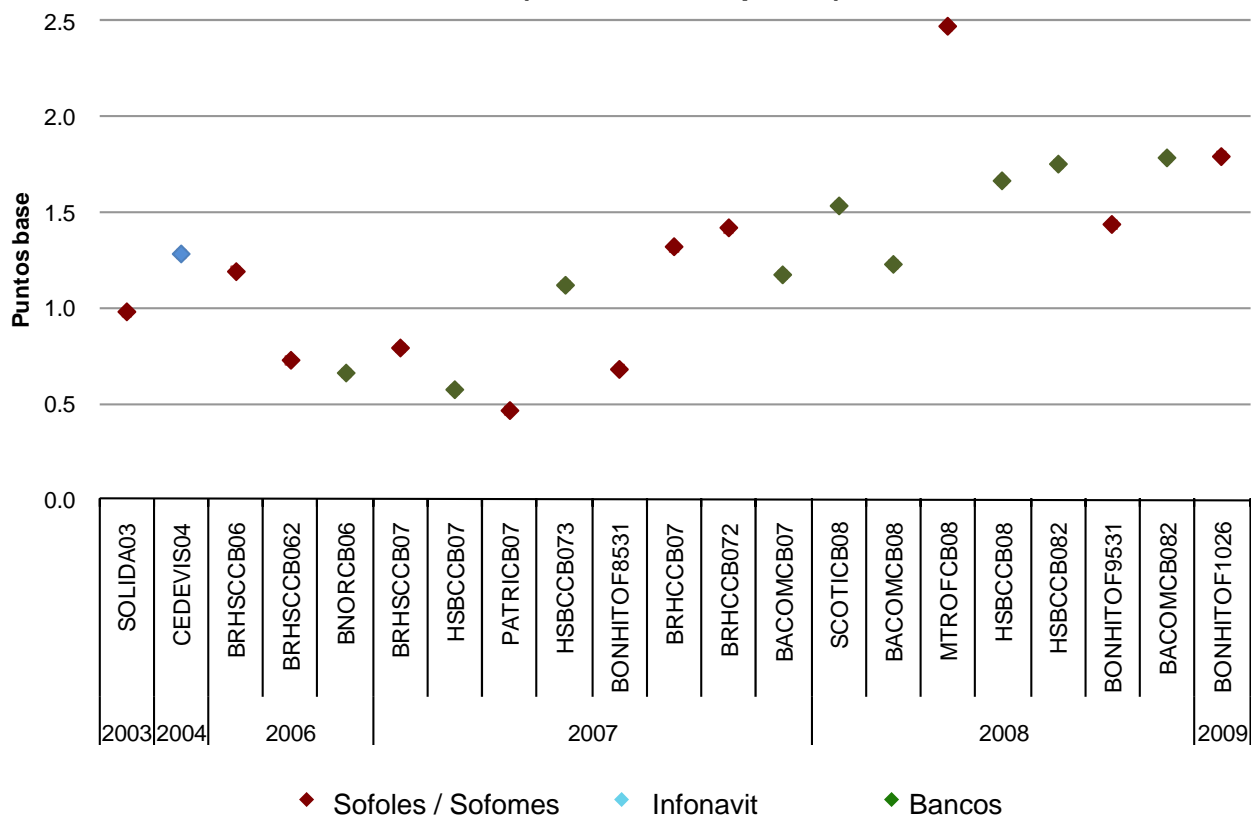


# Origen y Desarrollo del Mercado de Bursatilizaciones

- El incremento en los costos para acceder al mercado de bursatilizaciones se evidencia en un mayor diferencial entre el rendimiento de los instrumentos respaldados por hipotecas y los títulos gubernamentales comparables para las emisiones más recientes.



Diferencial con Respecto al Instrumento Gubernamental de Referencia  
(emisiones en pesos)

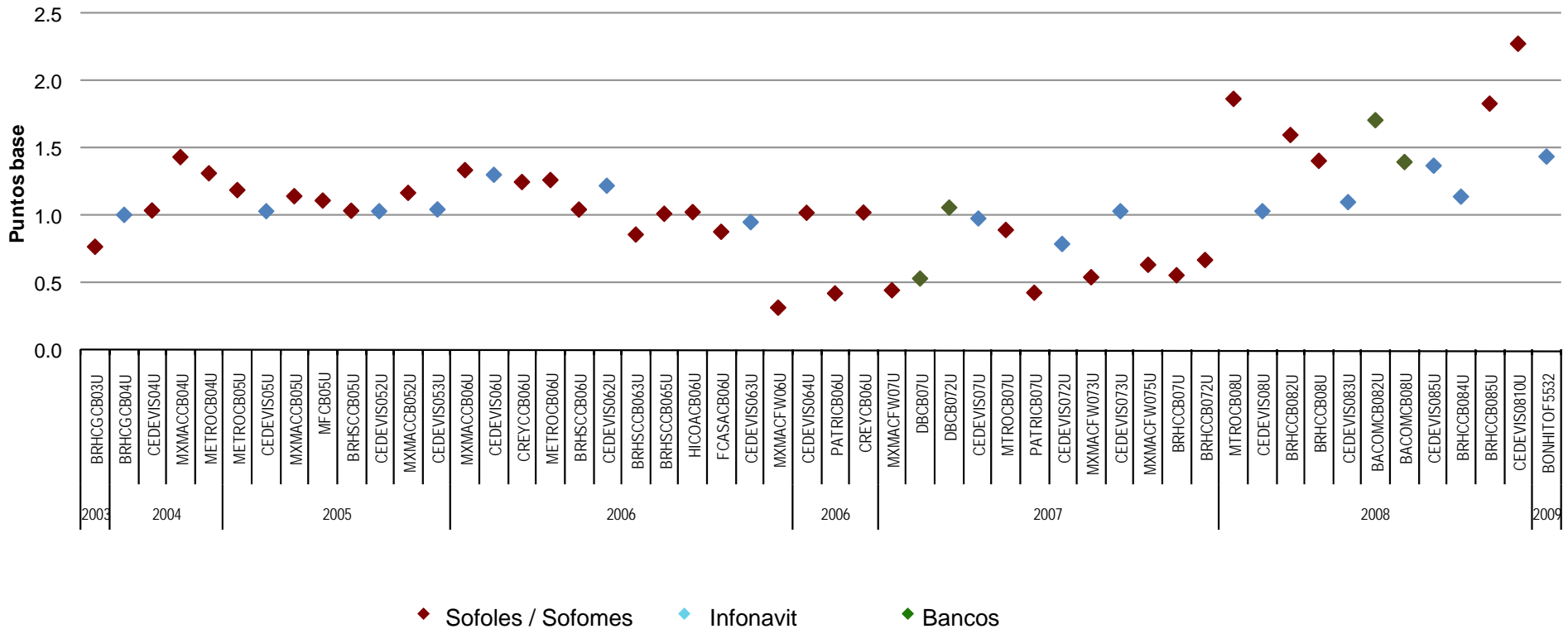




# Origen y Desarrollo del Mercado de Bursatilizaciones



### Diferencial con Respecto al Instrumento Gubernamental de Referencia (emisiones en UDIS)





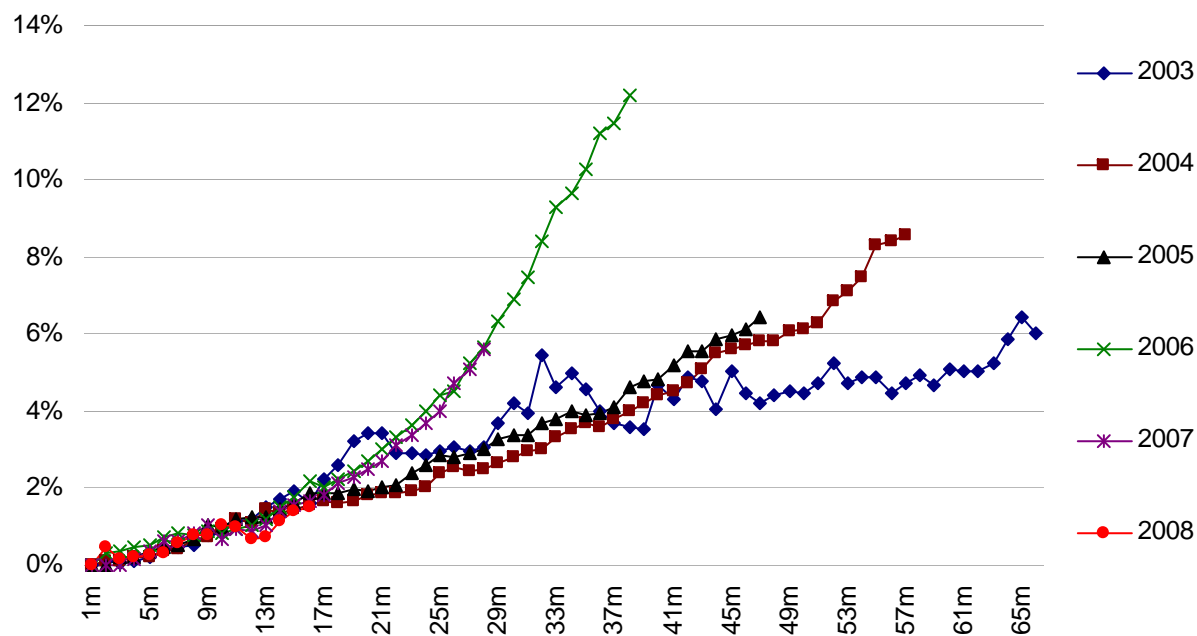
# Evolución del Deterioro de los BORHIS

- Las cosechas de emisiones en 2006 y 2007 muestran mayor velocidad y niveles de deterioro.



Deterioro acumulado a partir de la fecha de emisión

Títulos agrupados por año de emisión



$$\text{Deterioro acumulado} = \text{Saldo Cartera Vencida} / \text{Saldo Original de Cartera}$$



## Evolución del Deterioro de los BORHIS



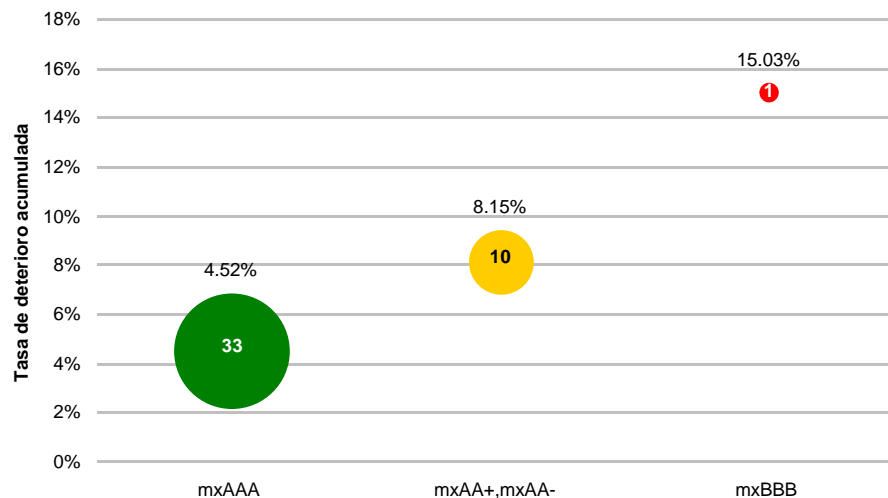
- Los niveles de deterioro observados en las cosechas se mantienen por debajo del rango de niveles de deterioro máximo establecidos en los prospectos de las calificadoras para la mayoría de las cosechas, con la excepción de las originaciones en 2006.
- Si bien las calificadoras han mostrado preocupación sobre la evolución en la situación de la cartera bursatilizada de ciertos emisores, la mayoría mantiene buenas calificaciones.



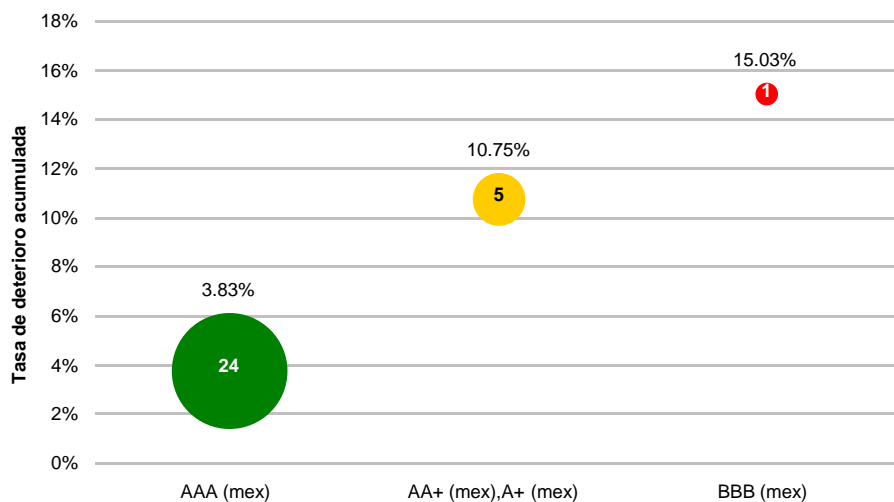
# Tasa de Deterioro Promedio por Calificación



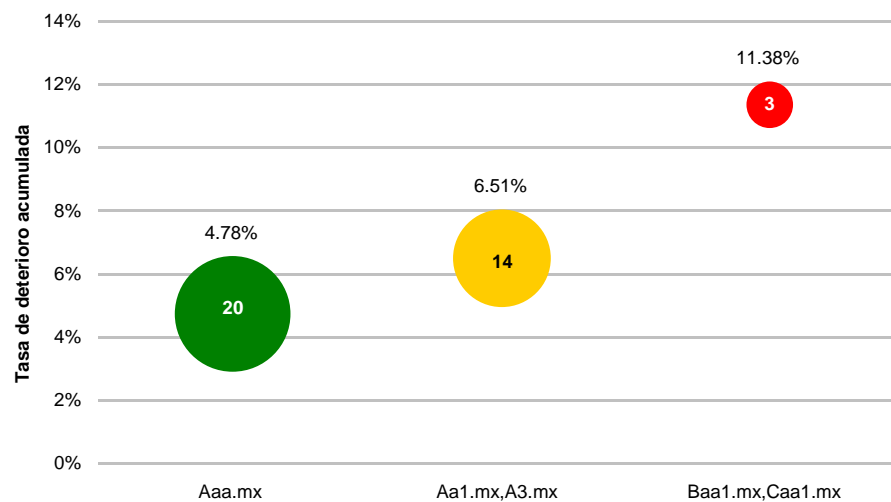
Deterioro promedio por calificación (S&P) y No. de emisiones  
(Calificó a 44 de 44 emisiones)



Deterioro promedio por calificación (FITCH) y No. de emisiones  
(Calificó a 30 de 44 emisiones)



Deterioro promedio por calificación (MOODY'S) y No. de emisiones  
(Calificó a 37 de 44 emisiones)



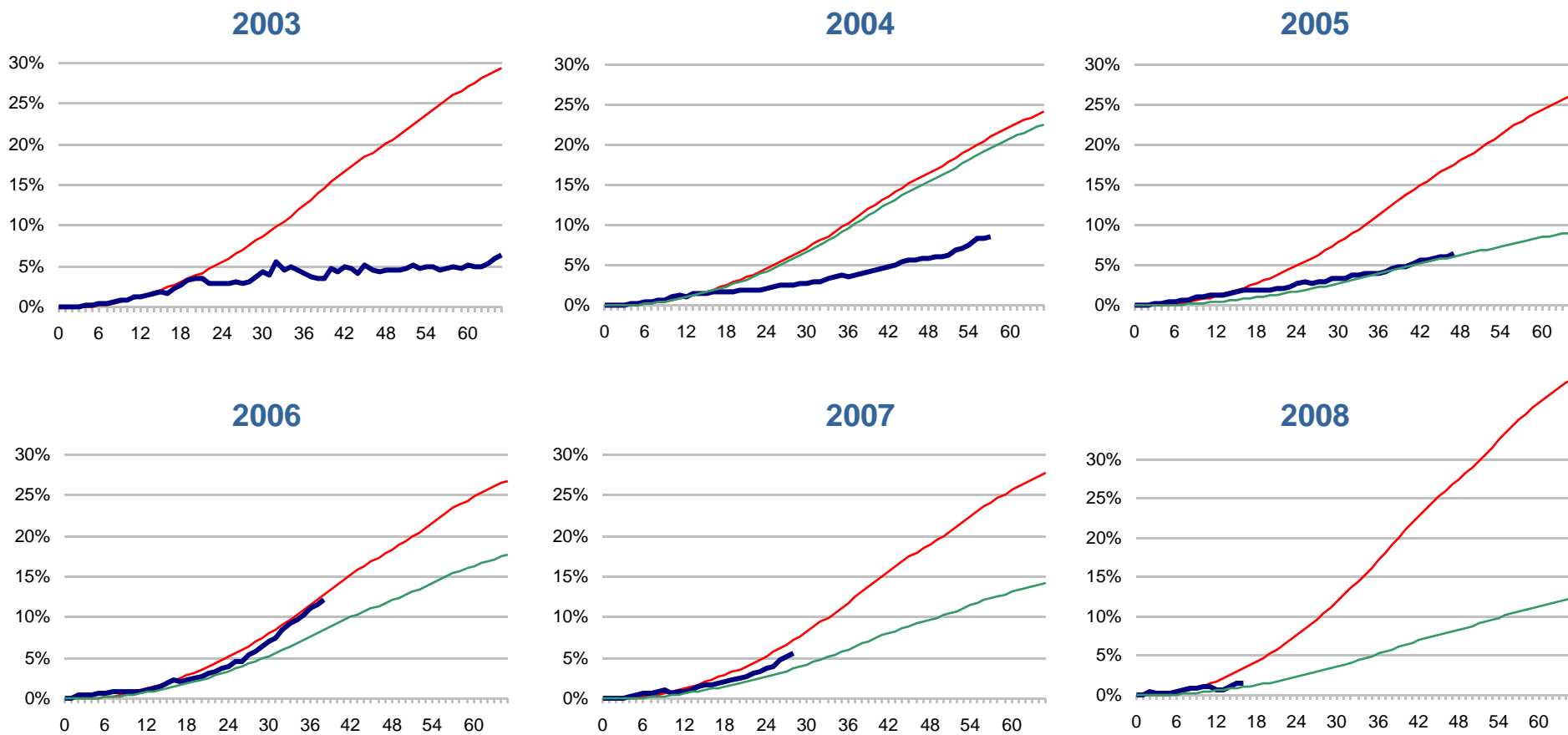


— Deterioro observado a la fecha

Curva de deterioro acumulado bajo la tasa de deterioro estresada señalada en el prospecto:

— (Mayor dentro de la cosecha)

— (Menor dentro de la cosecha)





## Origen y Desarrollo del Mercado de Bursatilizaciones



- Reactivar el mercado de bursatilizaciones es de gran importancia dado que los balances de los institutos de vivienda, bancos, sofoles y sofomes no serán suficientemente grandes para satisfacer la demanda de crédito a la vivienda del país. Con tal fin, se propone enfatizar los siguientes aspectos:
  - En el mercado de crédito hipotecario:
    - Reportes regulatorios a nivel de créditos individuales.
    - Insistir en la importancia de la aprobación del nuevo marco legal para la regulación de peritos valuadores y avalúos.
    - Imponer reglas de reservas crediticias con base en la pérdida esperada de las carteras de crédito hipotecario para los intermediarios regulados. Dichas reglas promoverán los incentivos adecuados en materia de originación y administración crediticia.



## Origen y Desarrollo del Mercado de Bursatilizaciones



- En el mercado de bursatilizaciones:
  - Mayor transparencia sobre las características de las estructuras respaldadas por activos y la evolución de los activos subyacentes.
  - Nuevos reportes regulatorios sobre la cartera hipotecaria bursatilizada que permitirán a la CNBV publicar estadísticas detalladas sobre morosidad, deterioro, prepagos, etc.
  - Mayor transparencia sobre los parámetros y modelos empleados por las calificadoras en la valuación de las bursatilizaciones y la cartera subyacente.
  - Incluir en los prospectos de colocación información relativa a la evolución esperada de la cartera y su deterioro, que permita una comparación a lo largo del tiempo entre el escenario esperado y el observado mes con mes.
  - Obligación para el fideicomitente de retener una porción significativa del riesgo de la transacción.



## Origen y Desarrollo del Mercado de Bursatilizaciones



- Mejorar el marco de responsabilidades y obligaciones de las partes:
  - Definir claramente las obligaciones y responsabilidad de fiduciarios.
  - Definir el rol de los administradores de fideicomisos.
  - Identificar claramente el papel del administrador maestro.
  
- Facultades de la CNBV:
  - Facultades más claras para supervisar la situación que guardan las carteras de crédito bursatilizadas y la veracidad de la información publicada al respecto.
  - Facultad para actuar ante la identificación de desvíos.
  - Facultades para supervisar que las diferentes partes actúen conforme a las obligaciones que les asigna el marco jurídico, aún si no forman parte de un intermediario regulado.