

# México | INFONAVIT: deseable revisar su papel en el mercado hipotecario

El Financiero (México)

Carlos Serrano

02 Feb 2018

Un tema en el que los economistas coinciden es el referente a la banca de desarrollo. La razón de ser de estas instituciones solamente se justifica si resuelven una falla de mercado. Si dichas fallas existen, es deseable que un banco de desarrollo intervenga para intentar resolver dicha falla, y retirarse una vez que lo logre.

Durante muchos años, el INFONAVIT tuvo una clara razón de existir: por décadas México no contó con una oferta privada de hipotecas a largo plazo. Esto se explicaba, fundamentalmente, porque en el país no existía una curva de rendimientos profunda: debido a las condiciones macroeconómicas prevalentes, el gobierno no podía emitir títulos de deuda a largo plazo. Por tanto, era complicado para instituciones financieras obtener el fondeo necesario para ofrecer hipotecas. Recordemos que hace un par de décadas era impensable que alguien obtuviera una hipoteca a veinte años a tasa fija.

En ese contexto, el INFONAVIT jugó un papel muy relevante. Podía ofrecer créditos para la adquisición de viviendas a las familias, en condiciones que, por la razón antes expuesta, las instituciones privadas no podían replicar. INFONAVIT podía hacerlo ya que cuenta con mecanismo muy poderoso: tiene acceso a todas las nóminas privadas del país tanto para que los trabajadores ahorren, como para que se les pueda descontar directamente de su salario el monto necesario para ir pagando su crédito. Esto hace que los créditos otorgados puedan ser de mejor calidad crediticia.

Hoy el contexto en que opera INFONAVIT es muy diferente. Existe en México, un entorno de estabilidad macroeconómica. El gobierno mexicano emite frecuentemente títulos a plazos largos. Esto permite a los bancos obtener fondeo para ofertar hipotecas. Además, después de la crisis económica que el país experimentó en 1994, hoy se tiene uno de los sistemas bancarios mejor capitalizados del mundo, con un número elevado de jugadores que compiten vigorosamente. Resultado de todo esto es que hoy existen las mejores condiciones en la historia del país para obtener un crédito hipotecario. Un buen número de instituciones los ofrecen a tasas fijas de 10% o menos y a plazos de hasta veinte años. En este contexto, el INFONAVIT ha decidido adoptar una política de competir con los bancos. El año pasado aumentó el monto máximo de sus créditos hasta 1.6 millones de pesos. Al hacerlo, pasó de ser una institución con foco en atender al mercado de menores ingresos a una que compite con los bancos.

Hay que preguntarse si es necesario tener a una institución del Estado compitiendo con el sector privado en una situación en la que no existen fallas de mercado. Y en todo caso, si se va a dar esta competencia, sería bueno que ésta se diera en condiciones de igualdad. Los bancos enfrentan un estricto marco regulatorio que no aplica para INFONAVIT. Además, el INFONAVIT tiene la enorme ventaja de contar con el monopolio del mecanismo de descuento de nómina. Sería deseable que este mecanismo se ponga a disposición de todos los bancos privados. Eso resultaría en que se pudiesen otorgar créditos a la vivienda a tasas todavía más bajas. No hay razón para mantener este monopolio que tiene INFONAVIT.

Por otra parte, hay que recordar que INFONAVIT también actúa como un fondo de pensiones. En el caso

de aquellos trabajadores que no toman un crédito hipotecario, el instituto les administra sus ahorros para poder otorgar una pensión en el retiro. Creo que también hay que considerar si es necesario tener a una institución del Estado administrando pensiones cuando existe un mercado competitivo de fondos de pensiones privados. Hay que señalar además que existe un claro conflicto entre tener el fondo de pensiones y otorgar hipotecas: mientras menores tasas se ofrezcan en los créditos, menores los rendimientos a los ahorros para el retiro.

México pronto enfrentará un grave problema de pensiones: los saldos de las cuentas individuales de las afores no serán suficientes para que los trabajadores se retiren con pensiones dignas. Esto ocurrirá por que las tasas de ahorro son bajas. ¿Por qué no utilizar el 5% que todos los meses se les descuenta a los trabajadores formales para incrementar la tasa de ahorro para el retiro? Es momento de repensar si sigue existiendo una razón de ser para esta institución.

Este documento ha sido preparado por BBVA Research del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) y por BBVA Bancomer. S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, por su propia cuenta y se suministra sólo con fines informativos. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones que se expresan en este documento se refieren a la fecha que aparece en el mismo, por lo que pueden sufrir cambios como consecuencia de la fluctuación de los mercados. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones contenidas en este documento se basan en información que ha sido obtenida de fuentes estimadas como fidedignas pero ninguna garantía, expresa o implícita, se concede por BBVA sobre su exactitud, integridad o corrección. El presente documento no constituye una oferta ni una invitación o incitación para la suscripción o compra de valores.