

PALABRAS DEL SECRETARIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, DOCTOR AGUSTÍN CARSTENS, EN LA “EXPO DESARROLLO INMOBILIARIO”.

México, D. F., 25 de marzo de 2009.

Señor Presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, Arquitecto Abraham Metta Cohen.

Señoras y señores.

Muy buenos tardes:

Agradezco la amable invitación de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios a esta exposición, que es uno de los foros más importantes del sector de la construcción en México.

En medio de una severa crisis económica global, cuyos efectos recesivos han afectado a prácticamente todas las economías del mundo, tiene una especial relevancia constatar la vitalidad del sector inmobiliario en México y en particular del financiamiento y construcción de vivienda.

Esta vitalidad no es algo gratuito o azaroso, obedece a políticas públicas aplicadas durante varios años en nuestro país. Vale la pena aquilatar lo que hemos logrado en esta materia -desarrolladores inmobiliarios, organismos de vivienda y el gobierno federal-, para apreciarlo en su justa dimensión.

Debemos preservar lo alcanzado y acrecentarlo. Así, el financiamiento, desarrollo y construcción de más viviendas jugará un papel determinante para contrarrestar la oleada recesiva.

La crisis originada en los países industrializados ha impactado mundialmente y México no es la excepción.

Al igual que para el resto del mundo las perspectivas de la actividad económica y de la generación de empleos en México se han deteriorado en las últimas semanas.

Las reacciones de las autoridades financieras, empero, han sido oportunas. Es sumamente alentador que la Junta de Gobierno del Banco de México haya decidido, con acierto, disminuir la tasa de interés de referencia en tres cuartos de punto porcentual; esto significa un pertinente estímulo para la actividad económica.

Por su parte, el Gobierno Federal se ha adelantado a los efectos que el deterioro reciente del entorno podría causar en materia de empleo y de actividad productiva. Así, el Presidente Calderón envió al Congreso una iniciativa para reformar el Sistema de Ahorro para el Retiro, con el fin de que los trabajadores puedan enfrentar mejor pertrechados, con recursos provenientes de su ahorro, los embates de la crisis; al mismo tiempo la reforma estimula la actividad productiva y la generación de empleos.

La reforma permitirá que los trabajadores puedan disponer de buena parte de sus recursos en caso de quedar desempleados, incrementando casi en 90% el porcentaje de recursos disponibles de sus cuentas del SAR como beneficios en caso de desempleo. Este beneficio se aplica al universo de trabajadores con cuentas en el SAR, que son cerca de 30 millones.

Además, la reforma propone incrementar la cuota social que aporta el Gobierno de la República a las cuentas individuales para el retiro de los trabajadores y redistribuye este incremento de la cuota social a favor de los trabajadores de menores ingresos. En conjunto, 90% de los trabajadores que cotizan verán un incremento de 1,600 millones de pesos en la cuota social, de los cuales aproximadamente 650 millones provendrán de un esfuerzo adicional del Gobierno Federal, lo cual se reflejará en mejores tasas de reemplazo.

Un beneficio adicional de la reforma para los trabajadores es que flexibilizará el uso que éstos puedan dar a sus contribuciones de seguridad social en su cuenta de retiro, cesantía y vejez. La medida permitirá a los trabajadores con menos de 30 años de edad, que ganen tres salarios mínimos o menos, utilizar para el enganche de su vivienda hasta el 30 por ciento de los recursos acumulados en la subcuenta que antes era exclusivamente para pensiones. Este cambio es fundamental para concentrar los esfuerzos del INFONAVIT en la atención a la población joven y de bajos ingresos. Y significará, sin duda, un impulso adicional al sector de la vivienda.

También, como muestra de la diligencia con la que el Gobierno Federal está dando respuestas a los problemas que hoy padecen las actividades productivas, el Presidente Felipe Calderón anunció ayer un amplio conjunto de facilidades tributarias que generarán mayor liquidez para las empresas y para los contribuyentes en general; a esto se añade un decreto presidencial que otorgará beneficios fiscales a empresas y personas físicas por la repatriación de capitales, al regresar a México esos recursos reforzarán la inversión productiva y la creación de empleos. Lo mismo cabe decir de las reformas propuestas por el Presidente a las leyes de Obras Públicas y de Adquisiciones del sector público, que agilizarán la ejecución del gasto de inversión y, de esa forma, detonarán el crecimiento económico.

A pesar de su fortaleza estructural, el sector de la construcción de vivienda en México se ha visto afectado por la crisis global. Así, a finales de 2008 se registró un deterioro en la dinámica de los créditos puente para vivienda, dado que aumentó el tiempo que les toma a los desarrolladores la construcción y venta de sus proyectos. Este período se incrementó a un promedio de 27 meses, cuando en cosechas anteriores era de 22 meses.

Además, el mercado de bursatilizaciones, que gradualmente se ha vuelto cada vez más importante para el sector privado, se contrajo por el retiro de algunos de sus participantes. El mismo fenómeno se reflejó en una disminución en la disponibilidad de financiamiento a través de papel comercial, lo que afectó la liquidez de los intermediarios especializados del sector, Sofomes y Sofoles.

Ante estos escollos hemos actuado con oportunidad, de forma que la Sociedad Hipotecaria Federal, gracias a la fortaleza de su balance, empezó a cubrir ese vacío, reactivando los créditos puente, que habían venido disminuyendo desde 2003. Asimismo, la SHF ha implementado diversas estrategias para apoyar la liquidez de los intermediarios, entre las que destaca la provisión de garantías a los bancos para que éstos mantengan el financiamiento a los intermediarios. A la fecha, la SHF ha autorizado cerca de 16 mil millones de pesos de líneas de crédito para fondear a las Sofomes y Sofoles en el otorgamiento de créditos puente. Adicionalmente se han tomado medidas para reactivar la bursatilización de créditos a la construcción y las líneas de almacenamiento de la banca comercial a las Sofoles y Sofomes Hipotecarias. La disposición de las líneas autorizadas podrá ocurrir a lo largo del año, conforme los intermediarios financieros superen sus problemas de liquidez para enfocarse en reactivar la generación de proyectos de construcción.

Más allá de esta respuesta frente a la coyuntura, necesitamos actuar desde hoy para modernizar el sector financiero relacionado con la vivienda sin que éste pierda el dinamismo que lo ha caracterizado.

Específicamente, consideramos preciso ampliar el perímetro de la regulación y la supervisión hacia las Sofoles y las Sofomes en función de su tamaño y de la exposición al riesgo que puedan significar para sus acreedores (particularmente si se fondean a través del mercado de valores), y así garantizar su solvencia.

Debemos aprender de la amarga experiencia ajena: Hace pocos meses presenciamos cómo entidades no incluidas en la red de seguridad original del sector financiero regulado en Estados Unidos hubieron de ser rescatadas por el riesgo sistémico que entrañaban, aun cuando no captasen recursos directamente del público.

El mensaje es claro: Estamos al tanto de los riesgos del sector financiero, tanto de los problemas estructurales como de los coyunturales, y hemos actuado y seguiremos actuando en consecuencia. No son tiempos para hacer complacencias en materia de regulación y supervisión.

Debemos reaccionar oportunamente, lo mismo ante problemas circunstanciales que ante la probabilidad de riesgos sistémicos en el sistema financiero, de no hacerlo ponemos en riesgo el futuro de muchos sectores de la economía que manifiestan un gran vigor, como es el caso del sector de la vivienda.

Su desempeño en los últimos años ha sido un ejemplo de historia de éxito.

Las cifras hablan por sí mismas:

Al cierre de 2008 el financiamiento total al sector vivienda alcanzó cerca de 800 mil millones de pesos, cinco veces más, en términos reales, que 11 años atrás. Esto significa un crecimiento promedio anual de 15 por ciento en términos reales. El 76 por ciento de ese financiamiento se otorgó a través de instituciones del sector público y el resto, 24 por ciento, provino del sector privado. En este periodo el aporte del financiamiento a la vivienda al PIB se ha quintuplicado: en 1997 era de sólo 0.5 por ciento del PIB; para 2008 fue de 2.5 por ciento del Producto Interno Bruto de México.

¿Qué hay detrás de estas cifras? La fortaleza del sector de la vivienda en México, que se resume en cuatro factores.

En primer lugar, en una política fiscal y financiera prudente del Gobierno Federal que generó un amplio margen de disponibilidad de recursos y que estableció regulaciones adecuadas para que el caudal de ahorro interno llegase eficientemente a los canales de financiamiento.

En segundo lugar, en un rediseño a fondo de la operación de los institutos de vivienda y en la creación de entes públicos especializados, como han sido la Comisión Nacional de Vivienda y la Sociedad Hipotecaria Federal.

En tercer lugar, en un sistema bancario fortalecido y fuertemente capitalizado.

Y en cuarto lugar, pero no menos importante, en la participación de un sector empresarial dinámico y talentoso dedicado a la promoción inmobiliaria.

La preservación de estas cuatro fortalezas permite augurar que el sector de la vivienda superará exitosamente este episodio recesivo.

Además, el sector jugará un papel decisivo para atenuar los efectos de la crisis económica.

Este año se realizarán cerca de un millón cuatrocientas mil acciones de vivienda.

Doy algunos detalles de este esfuerzo:

Esperamos que el Infonavit canalice 120 mil millones de pesos, equivalentes a medio millón de créditos. El incremento en el monto del financiamiento del Fovissste será de 20 por ciento, para llegar a 60 mil millones de pesos, equivalentes a 100 mil créditos. Por su parte, la banca se ha comprometido a que su cartera de vivienda crezca por arriba de ocho por ciento.

Sociedad Hipotecaria Federal aprovechará la fortaleza de su balance para generar un crecimiento de la cartera propia, e impulsada con garantías sin fondeo, superior al 50 por ciento respecto de 2008. Las prioridades serán: proveer de liquidez suficiente al sector, en particular a Sofoles y Sofomes; atender la producción de vivienda, sobre todo la destinada a los segmentos de bajos ingresos, dada la demanda y el rezago que aún existe por cubrir; continuar con el desarrollo de mercados y de instrumentos respaldados por hipotecas e inducir el financiamiento privado a través del otorgamiento de garantías. Se espera que las acciones de vivienda de la SHF lleguen a casi 190 mil.

Con todo esto, se reafirma el compromiso del gobierno del Presidente Calderón para que continuemos esta historia de éxito para México, la del sector de la vivienda..

Muchas gracias.

--- 0 ---