

Análisis Económico

Reciente aumento de morosidad del Infonavit debido a una buena práctica contable

Sin embargo, la pérdida de empleos formales resultará en un mayor deterioro en los próximos meses

Fernando Balbuena / Carlos Serrano / Samuel Vázquez

25 junio 2020

- **La reclasificación por parte del instituto de 116 mil créditos hacia la cartera vencida, que se consideraban vigentes incrementó la morosidad hasta 14%. Se trata de un cambio contable y no de un deterioro crediticio creciente**
- **Sin embargo, si se considera la cartera en prórroga, la cartera emproblemada alcanza prácticamente el 18%**
- **Hacia delante, preocupa un escenario de pérdida de empleos formales que podría alcanzar 1.5 millones de trabajadores. Esto sí podría traducirse en un deterioro de la cartera, lo que complicaría la situación financiera del Infonavit y podría poner en riesgo la salud de la cartera hipotecaria del resto de los jugadores**
- **La figura de la prórroga debería de eliminarse, pues tiene externalidades negativas sobre el mercado de crédito hipotecario. En su lugar, un mejor mecanismo para proteger a los trabajadores que pierden el empleo formal sería un seguro de desempleo**

A finales de noviembre del año pasado, el Instituto Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit) anunció una reclasificación en la cartera vencida de su portafolio. Esto para cumplir con los requerimientos de implementación de las normas internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés).

Como parte de dicha reclasificación, el Instituto anunció que detectó que entre 2010 y el primer semestre de 2019 poco más de 116 mil créditos hipotecarios que habían caído en cartera vencida se volvieron a clasificar automáticamente como créditos vigentes después del período de tres meses concedido como parte del programa *Borrón y Cuenta Nueva*. Con ello, se capitalizaban los intereses generados, pero sin notificar a los acreditados para su consentimiento, requerimiento necesario.

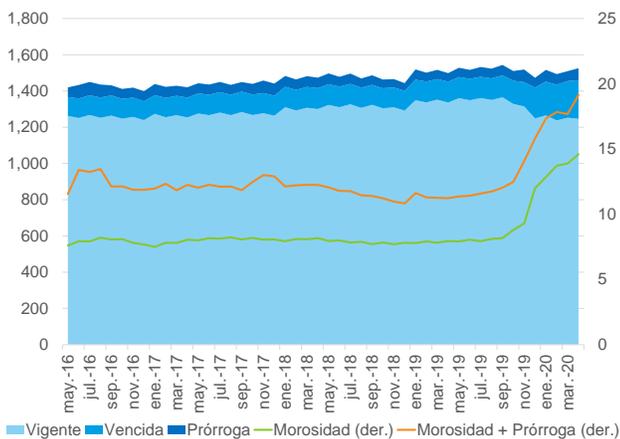
El resultado de dicho ajuste incrementó la cartera vencida al cierre de 2019 a 171 mmp de pesos constantes, lo que representó una morosidad de 12%. La reclasificación de esos 116 mil créditos como vencidos es consistente con una sana práctica contable y una mayor transparencia.

Sin embargo, como ya hemos mencionado en diversas ediciones de *Situación Inmobiliaria México*, al estudiar la calidad de la cartera del Instituto debe considerarse no sólo el componente de cartera vencida, sino también el componente de la cartera en prórroga.

De acuerdo con el Anexo 38 de la Circular Única de los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento, la cartera en prórroga se integra por todos aquellos créditos otorgados por el Infonavit y que en términos de la ley de dicho Instituto cuenten con alguna prórroga vigente en el pago de la amortización correspondiente por concepto de capital e intereses ordinarios, por lo que al concluir dicho periodo de prórroga podrá reubicarse en ROA (Régimen Ordinario de Amortización) o REA (Régimen Especial de Amortización).

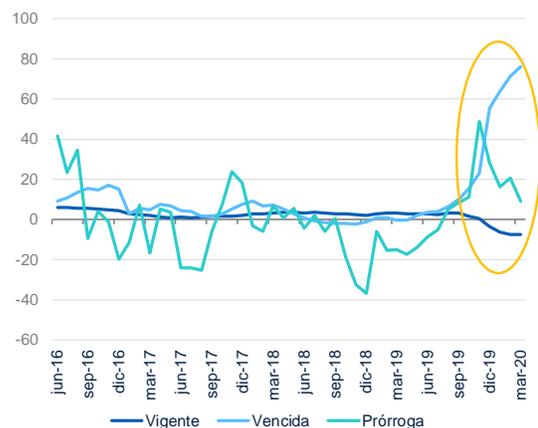
El plazo de prórroga al que tienen derecho los acreditados del Infonavit es el periodo de gracia que los exime de la obligación de hacer los pagos y está limitado a 12 meses consecutivos o a 24 durante toda la vida del crédito. La solicitud se hace dentro del mes siguiente a la fecha en que se dejen de percibir los ingresos salariales y los intereses que se generen como resultado de este proceso se capitalizarán al saldo insoluto del crédito. Esos créditos no deben de ser legalmente considerados como vencidos, pues es un derecho contractual de los acreditados. Aunque pensamos que ese derecho debería sustituirse pues puede contaminar a la cartera de las instituciones bancarias. Un mejor esquema para proteger a los trabajadores que pierden su empleo sería un seguro de desempleo. Pero para efectos de análisis se puede definir a la cartera emproblemada como la vencida más la que está en prórroga.

Gráfica 1. **Saldo de Cartera del Infonavit**
(Millones de pesos y %)



Fuente: BBVA Research con datos del Banxico

Gráfica 2. **Saldo de Cartera del Infonavit**
(Variación % anual)



Fuente: BBVA Research con datos del Banxico

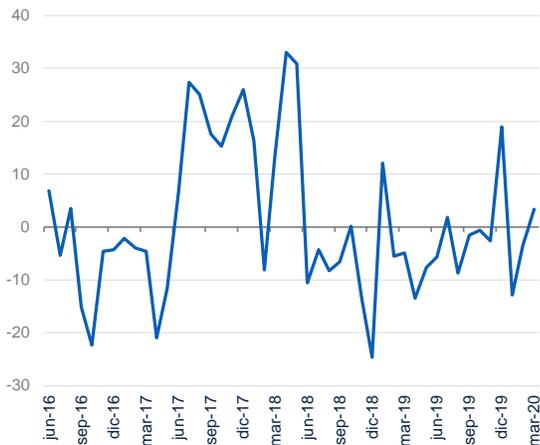
La morosidad del Instituto sufrió un deterioro por la denominada reclasificación. Sin embargo, el saldo de la cartera en prórroga también se incrementó notablemente durante 2019, previo al inicio de la pandemia por el Covid-19. Entre

agosto y diciembre del año pasado aumentó en promedio 20.5% en términos reales y al cierre del primer trimestre de 2020 ha crecido 15.3% en promedio.¹

Si bien, el porcentaje de cartera emproblemada (considerando la cartera en prórroga) se ha ubicado los últimos años alrededor de 4 puntos por arriba de la morosidad que considera únicamente la cartera vencida, ambas habían logrado contenerse por el incremento en la originación de créditos hipotecarios del Instituto. Sin embargo, la mayor parte de los meses de 2018, la colocación de financiamiento se mantuvo en terreno negativo y apenas logró crecer 1.5% en cifras acumuladas en términos reales, mientras que para todo 2019 se contrajo en la misma magnitud. En el primer trimestre de 2020 el monto financiado del instituto muestra una disminución promedio de 4.3%, también en términos reales.²

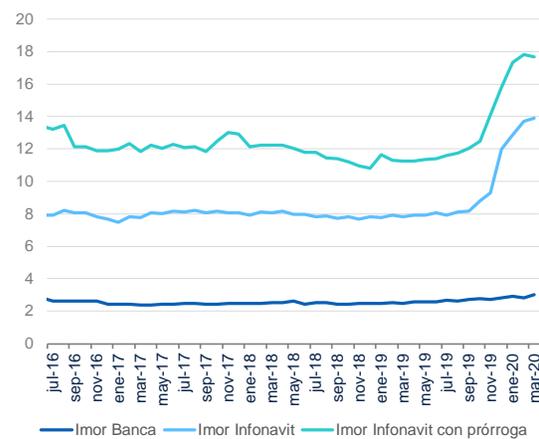
El hecho de que la cartera emproblemada del instituto, considerando la cartera en prórroga, lleve varios años superando 12% sin duda es algo preocupante, porque ha reflejado que a pesar de los esfuerzos de la institución por incrementar el denominador vía el saldo vigente por mayor originación de financiamiento, ello no ha sido exitoso los últimos años, incluso a pesar de haber incrementado los límites máximos de crédito para penetrar con mayor fuerza en el mercado medio-residencial, práctica que acertadamente se abandonó en la presente administración. Aunado a esto, la marcada desaceleración en la generación de empleo formal del IMSS, que sólo aumentó 1.4% al cierre de 2019 y la pérdida de empleos que podría llegar a 1.5 millones este año, la situación financiera del instituto podría agravarse.

Gráfica 3. **Infonavit: originación hipotecaria**
(Var % anual real)



Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit

Gráfica 4. **Índices de morosidad**
(%)



Fuente: BBVA Research con datos de CNBV y Banxico

1: Precios constantes calculados a partir del INPC

2: Precios constantes calculados a partir del índice de precios de la vivienda de la SHF.

Incluso podemos observar en el gráfico 3 que, a pesar de los incrementos a doble dígito en la originación de financiamiento que registró el Infonavit entre el segundo semestre de 2017 y el primer trimestre de 2018, la cartera vencida aumentó 5.1% en términos reales, por lo que este buen desempeño temporal no se tradujo necesariamente en una mejora del portafolio. De hecho, en el gráfico 4 también podemos ver que, en comparación con la Banca, que ha mantenido la morosidad por debajo del 3%; en el Infonavit, el índice de cartera vencida se ha mantenido en niveles del 8% y prácticamente por arriba del 12% si se incluye la cartera en prórroga.

Valoración

La reclasificación de créditos que no cumplían las condiciones para estar en el saldo vigente de la cartera del Infonavit ha sido una decisión asertiva y positiva en aras de la transparencia. Si bien, esto se ha reflejado en un incremento de corto plazo de la morosidad del Instituto, es importante analizar este indicador de largo plazo y considerar también a la cartera en prórroga. La cartera en prórroga como tal, no sólo ha generado una competencia desleal en el mercado hipotecario, pues el sector privado carece de dicha figura, sino que podría estar reflejando un problema de riesgo sistémico que podría trasladarse hacia todo el sistema dado que el Infonavit participa con casi el 50% de la cartera hipotecaria.

Sin duda consideramos positivo que el Infonavit busque favorecer a los trabajadores de menores salarios en la satisfacción de las diversas soluciones habitacionales. La situación financiera del instituto se explica en mayor medida por una serie de decisiones de política de años previos, por lo que es un efecto acumulado, en donde la penetración en los segmentos que tradicionalmente atendía la banca pudo haber ocasionado un problema de riesgo moral, pues al otorgar crédito a los trabajadores de mayor riesgo en segmentos más caros, la cartera en prórroga podría estar incentivando un menor compromiso para recuperar la vivienda al estar cubierto por el instituto.

Consideramos acertado que el Instituto se haya retraído del segmento medio-residencial. No tenía sentido tener una institución pública compitiendo con el sector privado en un contexto de ausencia de fallas de mercado. También hay que considerar que, ante el escenario actual en donde la pérdida de empleos podría alcanzar el 1.5 millones de personas, el efecto podría ser significativamente adverso en donde no sólo será más complicado recuperar los empleos perdidos, sino que se corre el riesgo de incrementar el número de viviendas abandonadas, en perjuicio del valor de las garantías. Consideramos favorable la política del instituto de enfocarse en sanear la cartera mediante distintas medidas de apoyo, principalmente a los trabajadores de menores ingresos; no obstante, ante la pérdida de empleo que estamos observando serán necesarios más esfuerzos para mantener la salud financiera de su portafolio y la del sistema.

Aviso Legal

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.