



Fuente: Canva

Garantía para créditos para la construcción de vivienda en México

El esquema de Garantía en Paso y Medida (GPM) de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), de México, se inició en 2014 con el objetivo de garantizar a las entidades financieras (banca múltiple) en el caso de incumplimiento de pago de sus acreditados (empresas desarrolladoras de vivienda). El esquema GPM da cobertura a una proporción de cada adeudo del crédito garantizado y mitiga sus pérdidas por incumplimiento, considerando que dichos créditos cumplen con las Reglas de Originación.

Los tipos de créditos cubiertos con esta garantía son crédito puente para construcción de vivienda y crédito vinculado a la construcción de vivienda para destinos relacionados con el proceso de construcción: equipamiento (infraestructura y urbanización), inicio de obra (compromisos de la cadena productiva relacionados con la construcción), factoraje, crédito líquido vinculado a la construcción, reserva territorial y arrendamiento financiero.

La GPM incentiva una mayor participación a la construcción de vivienda en el país, mitigando el riesgo de las entidades financieras que otorgan créditos a la construcción y créditos relacionados con el proceso de construcción de vivienda, propiciando: a) mantener y fortalecer el flujo de financiamiento por parte de las entidades financieras, atendiendo a las diferentes etapas de la cadena productiva de construcción; b) sostener las condiciones de acceso a



financiamiento a los desarrolladores de vivienda, y c) que más desarrolladores pequeños y medianos tengan acceso a este producto de garantía.

CARACTERÍSTICAS Y OPERATIVIDAD DEL PRODUCTO

La GPM es de riesgo compartido (*pari passu*) y se destina a aquellas entidades financieras que otorgan créditos puente o vinculados al proceso de construcción a grandes, medianas y pequeñas empresas constructoras de vivienda. El porcentaje de cobertura acordado de cada incumplimiento va del 20 al 50% del saldo insoluto más los intereses ordinarios devengados y no pagados de cada crédito puente, dentro de un portafolio o de manera selectiva, teniendo como límite un monto garantizado autorizado por la SHF.

El portafolio garantizado podrá estar conformado por créditos ya originados y créditos por otorgar en un periodo de 12 meses, contados a partir de la firma del contrato de garantía. Las garantías se requieren para acceder a sectores del mercado que sin garantía posiblemente no serían sujetos de crédito. La GPM opera desde diciembre de 2014.

IMPACTO Y BENEFICIOS ESPERADOS

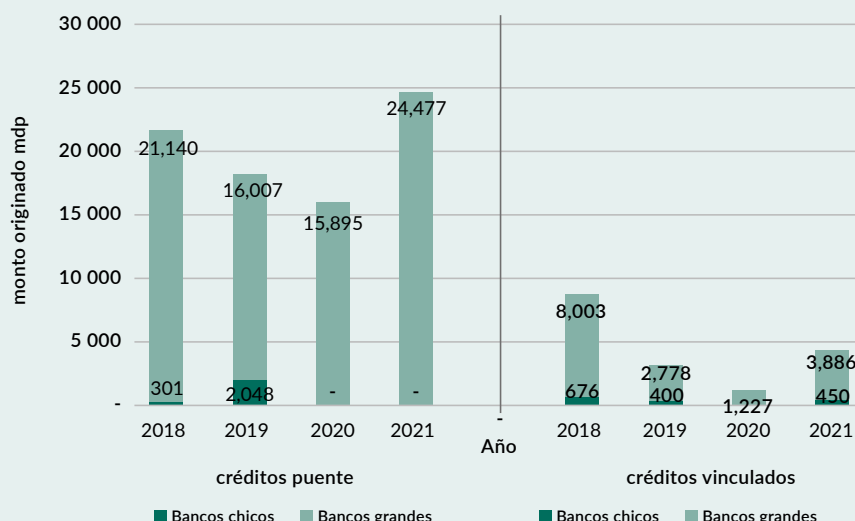
- El sector de la vivienda, que durante años contó con una importante participación de sociedades financieras especializadas para financiar la edificación de viviendas, hoy prácticamente solo está siendo atendido por la banca múltiple.

El porcentaje de cobertura acordado de cada incumplimiento va del 20 al 50% del saldo insoluto más los intereses ordinarios devengados y no pagados de cada crédito puente.



Fuente: Canva

Monto de crédito originado o inducido por tipo de banco



Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

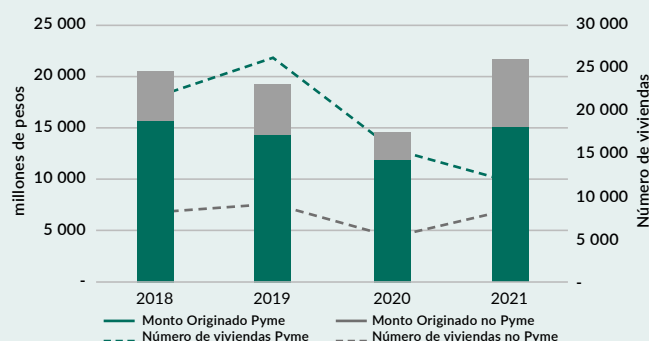
- Ante la escasez de fondeo, la GPM es un mecanismo que incrementa el flujo de crédito, incentiva la capitalización de los desarrolladores de vivienda y les permite continuar con su proceso de institucionalización, en particular hacia las pymes.
- Para los grandes y medianos desarrolladores, contar con líneas de fondeo para todo el proceso de construcción les permite agilizar su capacidad de construir, promoviendo que participen en proyectos que requieren mayor capital.
- Para la banca múltiple, contar con la cobertura de la GPM es un incentivo para destinar recursos a proyectos viables, ayudando a consolidar el crecimiento de buenas empresas y promoviendo que en el mediano y largo plazo se reduzca el déficit de viviendas entre la oferta y la demanda.
- Otras entidades financieras demandarán este tipo de garantías, lo que, a su vez, incrementará la oferta de financiamiento en mejores condiciones, generando nuevamente competencia entre los participantes.
- Mejora las condiciones de accesibilidad derivadas de una mejora en el acceso al crédito.
- Mejora los niveles de riesgo del acreditante derivados de la mitigación que SHF ofrece con esta cobertura.
- Disminuye reservas preventivas para la entidad financiera; incentivo regulatorio que establece el marco normativo mexicano.

El mayor monto inducido al sector vivienda es otorgado por la banca múltiple. A partir de ello, se observa que el monto de crédito originado o inducido para créditos puente y vinculados a la construcción tiene mayor participación en los grandes bancos, en comparación con los bancos chicos

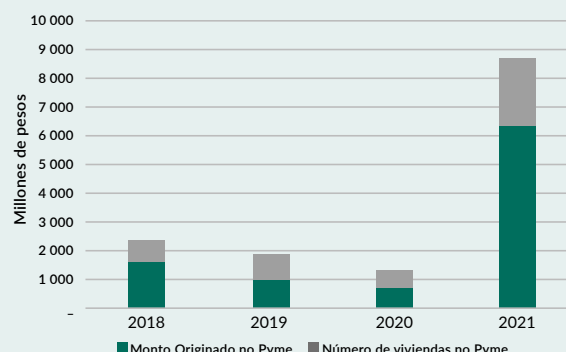
RESULTADOS

- A partir de 2014, año de su creación, la cartera de crédito para la construcción de vivienda que otorgó la banca múltiple pasó de \$47 147 millones (US\$ 2 300 millones) a \$81 376 millones (US\$ 3 970 millones) al cierre de 2021, un incremento de más del 72% en la cartera para este sector.
- Permite, pues, atender a desarrolladores que construyen viviendas en sectores de mercado que sin la garantía no serían sujetos de crédito. De acuerdo con el Registro Único de Vivienda (RUV), desde el 2015, año siguiente al que se lanzó esta garantía, hasta el 2021, el número de pymes desarrolladoras de vivienda tuvieron un

Monto originado o inducido a pymes y no pymes para créditos puente



Monto originado o inducido a pymes y no pymes para créditos vinculados a la construcción



Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

incremento relevante, pasando de 1240 a 2688 empresas que registraban vivienda en dicho organismo.

- Desde 2014 y hasta el cierre de 2021, la SHF ha garantizado a la banca múltiple un total de 3296 créditos por un monto de \$182701 millones (US\$8968 millones).
- El mayor monto inducido al sector vivienda es otorgado por la banca múltiple. A partir de ello, se observa que el monto de crédito originado o inducido para créditos puente y vinculados a la construcción tiene mayor participación en los grandes bancos, en comparación con los bancos chicos (clasificados así por su participación en activos).
- Al cierre de diciembre 2021, la participación del monto originado total asciende a \$97289 millones (US\$4775 millones), los bancos grandes tienen una participación del 96%. Respecto al tipo de crédito (crédito puente o crédito vinculado a la construcción), los montos otorgados por los bancos son los siguiente: a) la participación de los bancos grandes en el monto originado para créditos vinculados a la construcción, de 2018 a la fecha, es del 16,3%, mientras que el de los bancos chicos es del 1,6%; b) por otro lado, la participación de los bancos grandes en el

monto originado para créditos puente es del 79,7%, mientras que el de los bancos chicos es del 2,4%.

- En el año 2020 se observó una disminución en el monto originado, derivado de la contingencia por COVID-19, en la cual las actividades económicas, incluyendo el sector de la construcción, tuvieron una caída generalizada. Sin embargo, el sector de la construcción ha mejorado gradualmente observando un ligero incremento en el monto originado a la fecha. Adicionalmente, el monto de crédito originado o inducido en el que SHF dio una GPM para pymes desarrolladoras

Desde 2014 y hasta el cierre de 2021, la SHF ha garantizado a la **banca múltiple** un total de **3296 créditos** por un monto de **\$182701 millones (US\$8968 millones)**.



Fuente: Canva

de vivienda, considerando el corte al cierre del ejercicio 2018 hasta el cierre de 2021, mantiene mayor participación en comparación con los grandes desarrolladores, ya que al cierre del año 2021 la participación de las pymes fue del 74% del crédito total otorgado, comparado con los grandes desarrolladores.

SEGMENTADO POR TIPO DE CRÉDITO, SE OBSERVA QUE:

- ◊ Al cierre de 2021 el monto del crédito puente otorgado a las pymes, en el que se dio una GPM, corresponde a 63%, mientras que el 21% es originado por las grandes desarrolladoras de vivienda.
- ◊ A su vez, el monto de crédito otorgado para vinculados a la construcción, respecto al crédito total originado de las pequeñas y medianas empresas, corresponde a 11%, mientras que el 5% es originado por las grandes desarrolladoras de vivienda.

Por otro lado, el monto ejercido o ejecutado de la GPM a la fecha es de \$69,3 millones (US\$3,4 millones), es decir, el 0,23% del monto originado en 2021. A la fecha ya existen recuperaciones del monto ejercido, pero es importante destacar que el valor de dicho monto no es significativo, lo que da cuenta de que el producto ha probado ser exitoso en el manejo de riesgo de crédito.

De los resultados obtenidos se deben destacar las acciones de vivienda que se generaron durante 2021 con el otorgamiento de la Garantía en Paso y Medida, con la cual se benefició a 29 155 familias al adquirir su casa.

CONCLUSIONES Y LECCIONES APRENDIDAS

- ◊ Las garantías de SHF han inducido el crédito en el sector de la construcción y han operado con los principales bancos comerciales en el país, así como con bancos de nicho fortaleciendo la oferta de vivienda a través de créditos destinados al sector.
- ◊ La SHF es la única entidad que otorga garantías para el sector de la construcción de vivienda. Asimismo, fortalece con la GPM su rol de Banca de Desarrollo, ya que fomenta el otorgamiento de crédito para la construcción de vivienda e incentiva a las entidades financieras a tener una mayor participación en el financiamiento al sector, al mitigar el riesgo. Asimismo, es un mecanismo que ayuda a incrementar el flujo de crédito que otorgan las entidades financieras a las pymes desarrolladoras de vivienda.
- ◊ Haciendo referencia a los productos que antecedieron a la GPM, el conocimiento ganado y las lecciones aprendidas de su operación, se identificó que es necesario diversificar el portafolio de productos de SHF hacia garantías de portafolio o individuales con coberturas y reclamaciones crédito a crédito. Por otro lado, se observó que es importante consolidar las garantías como una herramienta que fortalezca el otorgamiento de créditos, siendo la Banca de Desarrollo el principal promotor y participante de este. Es importante hacer partícipes a más entidades financieras para ampliar el acceso al financiamiento a todo el proceso constructivo de vivienda.
- ◊ Sumar esfuerzos con gobiernos federales y organismos reguladores para obtener beneficios e incentivos regulatorios en la constitución de reservas por riesgo de crédito, y reducir el requerimiento de capital para las entidades financieras que otorgan créditos puente o créditos vinculados a la construcción, es fundamental para el éxito del producto.

