

Fitch: Tendencia Creciente en Prepagos de Créditos Hipotecarios Bursatilizados por Bancos Comerciales

Fitch Ratings - Monterrey, N.L. - (Agosto 20, 2014): En opinión de Fitch, la tendencia a la baja en las tasas de interés para créditos hipotecarios residenciales, la baja en el ritmo de construcción de vivienda nueva durante 2013-2014 y la importancia relativa del créditos para adquisición de vivienda en el sector bancario son factores que generan una competencia por acreditados que tienen buena experiencia de pago. Lo anterior, ha elevado la tasa constante de prepagos (CPR por sus siglas en inglés) en las bursatilizaciones de créditos hipotecarios originados por bancos (RMBS bancarios). Al cierre de junio de 2014, Fitch estima que la CPR promedio ponderada en los RMBS bancarios calificados es 11%. Este indicador muestra una tendencia creciente al compararlo con 8.1% en 2008.

Fitch observa que actualmente algunos bancos ofrecen créditos hipotecarios con tasas de interés que se ubican en rangos de sólo un dígito, incluso en junio de 2014 Banxico publicó la tasa promedio para hipotecas en 10.8% comparada con 12.2% en junio de 2013. Recientemente, cuatro de los principales bancos comerciales incluyen dentro de sus productos crediticios préstamos para adquisición de vivienda con tasas de interés de un solo dígito. Estos productos generalmente requieren razones de valor a préstamo (LTV por sus siglas en inglés) alrededor de 70% y 80% (suponiendo que el crédito no se encuentre cofinanciado por Infonavit o Fovissste).

En promedio, los créditos bursatilizados en RMBS bancarios tienen 6.8 años de antigüedad lo cual indica que los acreditados, que se encuentran al corriente en sus pagos, han permanecido así un ciclo crediticio completo. Lo anterior, sumado al aumento gradual de los precios de la vivienda en México ha ocasionado que los LTV de los créditos bursatilizados se ubiquen entre 50% y 60%. En opinión de Fitch, la baja en tasas de interés y los costos menores para refinanciar una hipoteca podrían ocasionar que las tasas de prepagos continúen aumentando.

Elevados niveles de CPR podrían afectar negativamente los RMBS bancarios debido a que un número menor de acreditados, que están al corriente, reduciría el exceso de margen financiero (XS por sus siglas en inglés) que podría ser utilizado para cubrir futuras pérdidas generadas por créditos en incumplimiento. El grado de afectación dependerá del momento en que sucedan estos eventos. Si las pérdidas ocurren al final de la vida de las transacciones y el XS fue liberado en períodos anteriores, el nivel de protección crediticia podría ser menor al esperado cuando ocurran los incumplimientos.

Si bien los RMBS bancarios que están calificados 'AAA(mex)vra' no están aislados de los riesgos asociados a crecientes CPR, actualmente cuentan con niveles adecuados de protección crediticia en forma de sobre colateral (OC por sus siglas en inglés) y XS; así como niveles de cartera vencida estables y controlables. Fitch considera la tendencia actual de CPR en el análisis de estas transacciones, además los supuestos de modelación que incorporan escenarios de estrés superiores a los niveles de CPR observados. Las calificaciones de estas estructuras fueron afirmadas recientemente por Fitch considerando los supuestos mencionados.

Los créditos hipotecarios son un componente importante en la cartera total de los principales bancos comerciales. Con base en datos de la CNBV, los créditos hipotecarios representan 17.4% del total de su cartera al cierre de junio de 2014 (comparado con 16.6% en junio de 2013). Al considerar sólo los bancos que han participado en bursatilizaciones, dicho porcentaje es 21.7%. Debido a la oferta menor de viviendas nuevas y, considerando que Infonavit/Fovissste están ampliando la oferta de sus productos complementarios a créditos bancarios, Fitch considera que la competencia en la banca comercial por acreditados con experiencia de pago probada continuará durante 2014 y 2015.

Contactos Fitch Ratings:

Ricardo García
Analista

Elsa Segura
Director Asociado

René Ibarra
Director Senior
Fitch México S.A. de C.V.
Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Monterrey, N.L.

Relación con medios: Denise Bichara, Monterrey, N.L. Tel: +52 (81) 8399 9100.
E-mail: denise.bichara@fitchratings.com.