

Las autoridades seguirán dando prioridad a reducir el déficit y la inflación, por encima del crecimiento y la creación de empleos

ECONOMIST INTELLIGENCE UNIT/THE ECONOMIST

En tanto los partidos políticos luchan por adaptarse a un ambiente más competitivo, después de que en 2000 terminó el monopolio de siete décadas en el poder del Partido Revolucionario Institucional (PRI), el impulso para el trazo de políticas será lento. Estas instituciones políticas están preocupadas con la elección presidencial de 2006 y, por primera vez en la historia de México, el campo está abierto, ya que no hay aspirantes que se perfilen con claridad para suceder al presidente Vicente Fox Quesada.

UN PAÍS A PASO LENTO

▶ El gobierno de Fox se verá impedido de lograr sus pretendidas reformas estructurales

Como los partidos se mostrarán poco inclinados a respaldar políticas que en su percepción podrían aislarlos de los electores, el minoritario Acción Nacional (PAN), de Fox, se verá impedido para atraer suficiente apoyo en el Congreso para las llamadas reformas estructurales, en particular la relativa a la liberalización del sector eléctrico, así como la fiscal, la laboral y la de telecomunicaciones, que según sus impulsores permitirían mejorar la competitividad del país a largo plazo.

The Economist Intelligence Unit prevé un escaso avance durante el periodo de pronóstico, en el que la reforma del sector

eléctrico no logrará estimular la participación privada que en su concepto se requiere para disparar la inversión, y la reforma fiscal no alcanzará el empuje requerido. Pero también prevé que la perseverancia del gobierno de Fox en presionar por estas reformas irá construyendo mayor consenso en su favor, y creará el impulso hacia el final del periodo de pronóstico (2004-08).

Entre tanto, las iniciativas para mejorar la transparencia y reducir trámites burocráticos ayudarán a producir una mejora firme en el ambiente de negocios durante el periodo de pronóstico. La política fiscal y monetaria seguirá siendo con-

servadora. El gobierno continuará dando prioridad a la reducción del déficit, la disminución de la inflación y la administración de la deuda, por encima del crecimiento y la creación de empleos. La política monetaria se concentrará en asegurar que la inflación se mantenga en congruencia con los niveles de los países de la OCDE.

El desempeño económico seguirá fuertemente ligado al ciclo económico en Estados Unidos, que compra alrededor de 80 por ciento de las exportaciones mexicanas. Dicho esto, el crecimiento tendrá una base más amplia en el periodo de pronóstico, pues la mayor dis-

ponibilidad de crédito estimulará la inversión de capital y los préstamos para el consumo. El cambio estructural que ha tenido lugar en las cuentas externas en años recientes se afianzará durante el periodo, y las remesas familiares representarán una importante fuente de apoyo. El mayor déficit comercial observado en la mayoría de los años (un promedio anual de 1.7 por ciento del PIB, en comparación con 1.2 en 1999-2002) se verá equilibrado por un creciente superávit en las transferencias de divisas (2.5% del PIB, en comparación con 1.5% en 1999-2002).

La prevista lentitud de la implantación de reformas y políticas significa que México será rebasado por varias otras economías emergentes, en las clasificaciones que hace EIU del ambiente global de negocios en el periodo de pronóstico. Si bien se aprobarán algunas reformas estructurales durante la

TRADUCCIÓN DE TEXTOS: JORGE ANAYA

EN ASOCIACION CON INFOESTRATEGICA

El incremento en créditos privados a compradores y constructores impulsará lo que hasta ahora ha sido un auge de vivienda financiada por el gobierno

ECONOMIST INTELLIGENCE UNIT/THE ECONOMIST

Proporcionar vivienda ha sido una de las empresas más exitosas del presidente Vicente Fox desde que asumió el cargo, en diciembre de 2000. La continuación del financiamiento gubernamental, el regreso de los bancos al crédito hipotecario y el surgimiento de prestamistas no bancarios gracias a menores tasas de interés y mayores garantías, así como al aseguramiento de las hipotecas, están contribuyendo a un auge de la vivienda que se expande hacia unidades más grandes y que se extenderá más allá del fin de este sexenio presidencial, en 2006.

Los créditos hipotecarios están en ascenso. Entre finales de 2000 y fines de junio de 2004 se han concedido préstamos por mil 400 millones de dólares, según estadísticas oficiales recientes. Las cifras abarcan prestamistas privados, banca comercial y 15 sociedades financieras de objeto limitado (Sofoles), instituciones no bancarias de crédito con respaldo gubernamental. El gobierno prevé que en 2004 se concederán entre 500 mil y 575 mil, cifra esta

MUDARSE POR MEJORARSE*

▶ El temor a deudas hace que 87.3% de la vivienda esté libre de hipoteca

última que representaría un incremento de 15% de 2003 a la fecha, y el total anual crecería a 750 mil en 2006.

La demanda de vivienda nueva entre la fecha y fines de 2006 será de unos 2.1 millones de unidades, aunque otros 1.1 millones necesitan reparaciones significativas. Prácticamente la mitad de las casas nuevas se construirán en la capital del país (5.2% del total) y en cuatro estados: estado de México (21.2%), Baja California (7.0%), Veracruz (6.9%) y Jalisco (6.6%).

Las condiciones actuales del mercado pueden soportar un crecimiento aún más fuerte. Del lado de la oferta, los bancos y las Sofoles incrementan en forma sustancial el financiamiento disponible. Una ley aprobada en abril de 2003, que facilita la recuperación de créditos colaterales y fallidos, ha reducido el riesgo de los prestamistas. Además, la disminución de las tasas de interés presiona a los bancos a ganar dinero por otros métodos que su tradicional recurso de invertir en valores gubernamentales.

El gobierno en sí también presta más. Además de las hipotecas por 3 mil mdd que ha concedido, el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los

Hipotecas concedidas por el Infonavit

1997	99,231
1998	108,035
1999	198,950
2000	250,110
2001	205,346
2002	275,000
2003	300,000
2004*	305,000-325,000
Total	
1973-2003	2,933,160
*Pronóstico	

Fuente: Infonavit LA JORNADA

Trabajadores (Infonavit) prevé conceder de 305 mil a 325 mil nuevos créditos en 2004 (véase tabla), que cubren más de la mitad de todas las transferencias de vivienda de este año.

Oferta ante una creciente demanda

La demanda de hipotecas debe elevarse marcadamente en los próximos años, porque el mercado potencial es enorme. La inflación, que alcanzó niveles prohibitivos entre principios de los setentas y de los noventas, casi enterró la noción de la hipoteca mexicana a largo plazo. Luego, un corto auge del crédito en 1992-94 fue seguido por el derrumbe económico de 1995, el cual empujó a la insolvencia a muchos de los que habían obtenido créditos —así

como a los bancos que los concedieron—, lo cual generó un miedo contagioso a pedir prestado, que persiste hasta la fecha. De hecho, de los 24 millones de unidades de vivienda que hay en el país, 87.3% están libres de hipoteca. La tendencia en las zonas rurales a construir la vivienda propia contribuye asimismo a esta alta tasa.

La inflación y las tasas de interés han disminuido en años recientes. Para aminorar los miedos de que estas últimas puedan dispararse de pronto, como ocurrió en 1995, la banca comercial ofrece ahora una variedad de opciones, desde hipotecas a tasa fija hasta otras de tasa variable con topes. Las de tasa fija pagan actualmente entre 12 y 16%, según el banco.

La base para las hipotecas de tasa variable es la tasa de interés interbancario de equilibrio (TIIE), cuyo valor actual es de 7.49%. La sobretasa respecto de la TIIE depende también del acreedor, pero en general está entre seis y ocho puntos porcentuales. La mayoría de los términos de hipoteca fluctúan entre 10 y 20 años.

Las Sofoles ofrecen hipotecas con tasa fija, ya sea en pesos o en unidades de inversión (Udi). Existe amplio campo para tasas fijas y sobretasas respecto de la

TIIE, así como para extender el término de las hipotecas conforme la competencia se intensifica.

El renacimiento del crédito hipotecario privado ha permitido a los constructores de casa expandir su enfoque de la vivienda pública de bajo costo a los desarrollos de mercado medio, que generan mejores márgenes de utilidad. El mercado es tan prometedor que en los diez meses pasados tres constructoras de vivienda han entrado a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV): Sare en octubre de 2003, Urbi en mayo de este año y Homex en junio. Estas ofertas públicas iniciales constituyen las únicas adiciones recientes a la BMV en este periodo.

Las Sofoles, que han recibido financiamiento sobre todo de la Sociedad Hipotecaria Federal, el banco hipotecario nacional, se vuelven también hacia los mercados de capital, emitiendo certificados accionarios en la BMV a medida que conceden más hipotecas de mercado medio.

Se espera que la actividad constructora mexicana aumente de 4 a 4.5% en 2004, en comparación con el año anterior, lo cual reflejará esencialmente la expansión del PIB general a 4% que The Economist Intelligence Unit prevé para 2004. Según un discurso del presidente Fox sobre vivienda, a principios de agosto la construcción de cada nuevo hogar debe generar unos cinco nuevos empleos. Sin embargo, el número